

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SAINT LYS



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

3 Partie règlementaire

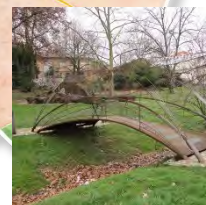
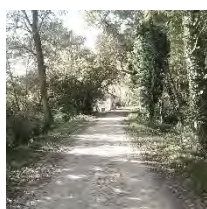
3.1 Règlement partie écrite

P.L.U :

Arrêté le 30/09/2024

Approuvé le

Exécutoire le



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC

Tél : 05 34 27 62 28

contact@paysages-urba.fr



3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	16
TITRE III DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	32
Zone U	33
UA.....	33
UB.....	42
UC.....	52
UE.....	62
UH.....	68
UT	77
UX.....	82
Zone AU.....	91
1AU.....	91
2AUx.....	100
Zone A	101
A	101
Zone N	108
N.....	108

TITRE I :

Dispositions générales



Champ d'application territorial

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

Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de SAINT LYS est divisé en zones :

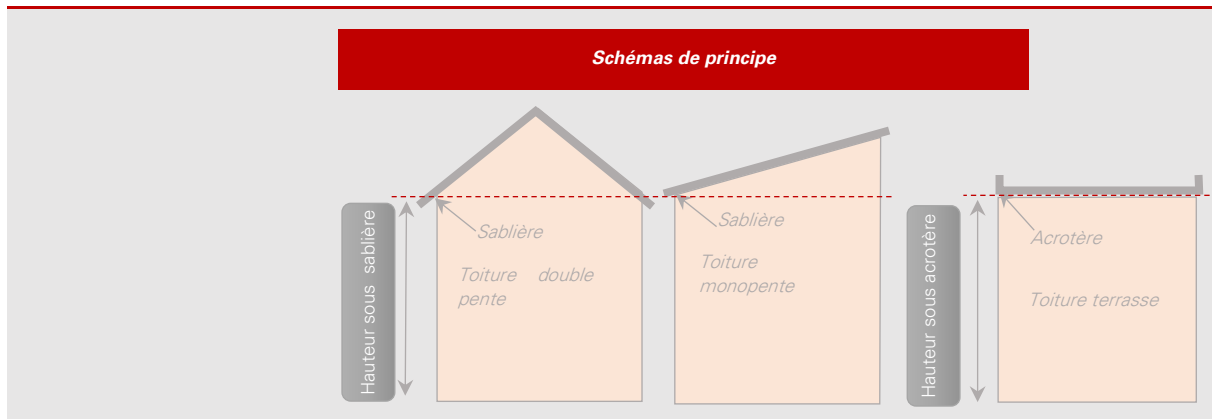
- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - UA : centre ancien
 - UB : extensions du centre
 - UC : ensembles bâtis de faible densité
 - UE : équipements publics ou d'intérêt collectif
 - UH : ensemble de faible desserte en réseaux
 - UT : espace à vocation touristique
 - UX : activités économiques.
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU. Cette zone comprend les secteurs suivants :
 - 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat
 - 2AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités fermée
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, elle est divisée en secteurs :
 - A : zone agricole
 - Atvb : zone agricole liée à a trame verte et bleue
 - Ax : STECAL à vocation d'activité
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : zone naturelle
 - Nj : site de jardins partagés
 - NI : zone naturelle à vocation de loisirs
 - Ntvb : zone naturelle de la trame verte et bleue
 - Nx : dépôts de véhicules et matériaux existants

Lexique

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 (hors annexe) 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. .
Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
Annexe	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Dans le cas où elle n'est pas accolée à la construction principale, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
Arbre 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 20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
Bâtiment	Construction couverte et close
Construction	<p>Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface</p> <p>Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment</p> <p>Les terrasses de moins de 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel ne sont pas considérées comme des constructions au titre du présent règlement.</p> <p>La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.</p>



Clôture à claire-voie	Clôture présentant des espaces vides laissant passer le jour. Si la clôture est constituée de lames elle doit comprendre des espaces vides de 4 cm de large minimum entre deux lames. Sinon, elle doit présenter un minimum de 25% de vide sur l'ensemble de sa hauteur.
Construction existante	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
Espaces de pleine terre	Surfaces non imperméabilisées, composées du terrain naturel planté ou engazonné. Ils peuvent garantir la gestion des eaux pluviales. Les accès et places de stationnements ne peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre.
Emprise au sol	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de moins de 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.
Extension	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Façade	Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Hauteur	<p>La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au point inférieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <p>Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet</p>



Limites séparatives

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

Plate-forme

La plate-forme d'une voie désigne, la surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et éventuellement les terre-pleins

Surface de plancher

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

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



Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains, lots, ou logements. Une voie est considérée comme telle peu importe sa domanialité (publique ou privée), ou son usage d'ouverture ou fermeture à la circulation au public.

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour règlementer chaque zone :

5 destinations	21 sous-destinations
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<i>Habitation</i>	Logement
	Hébergement
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale - notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, et à l'élevage des animaux Constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
------------------------------	---

Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (dont scieries)
--------------------------------	--

Destinations associées à l'habitat

Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » - notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs Cela concerne aussi : <ul style="list-style-type: none">- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle- les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme
-----------------	--

Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service - notamment maisons de retraite, EHPAD, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie <ul style="list-style-type: none">- les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) en font partie- les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique (L631-11 du code de la construction et de l'habitation)
--------------------	--

Destinations associées aux commerces et activités économiques

Artisanat commerces détail	et de	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services</p> <p>Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle</p> <p>Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique</p>
Restauration		<p>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</p>
Commerce de gros		<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>
Activité de service ou l'accueil clientèle	s'effectue d'une	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens</p>
Cinéma		<p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
Hôtels		<p>Établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services</p> <p>Les services offerts sont les prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle</p>
Autre hébergement touristiques		<p>Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances</p> <p>Constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs</p>

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public - notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle - notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie</p>
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement</p> <p>Établissements destinés à la petite enfance</p> <p>Équipements d'intérêts collectifs hospitaliers</p> <p>Équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires</p>
Salle d'art et de spectacle	<p>Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif</p>
Équipements sportifs	<p>Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive - notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public</p>
Lieux de culte	<p>Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux</p>

Destinations associées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Industrie	<p>Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire</p> <p>Constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire</p> <p>Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie - notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances</p>
Entrepôt	<p>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente</p>

	Points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique Locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Rappels

Adaptation mineure	Les règles et les servitudes définies par le PLU 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.
Reconstruction à l'identique après sinistre	La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies suite à un sinistre est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes. Pour le cas de la reconstruction en état de ruine, la reconstruction sera autorisée à condition de pouvoir encore en apprécier l'existence.
Droit de préemption	Par délibération du conseil municipal , la commune a institué un droit de préemption urbain simple, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Conformément au décret n° 2017-1229 du 2 août 2017, la SAFER bénéficie d'un droit de préemption urbain sur les zones Agricoles et Naturelles de la commune."
Clôtures	Par délibération du conseil municipal , l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
Permis de démolir	Par délibération du conseil municipal , tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).
Renvoi au Règlement National d'Urbanisme	Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal : <ul style="list-style-type: none">- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;



- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Equipements publics et d'intérêt collectif

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à ne pas respecter le corps de règle de la zone.

Installations diverses

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

Règles spécifiques sur le stationnement

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est 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 ».

Bruits

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes



classés bruyants identifiées sur l'arrêté préfectoral « portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres » du 04/12/2020, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Risques naturels

Le territoire de la commune de SAINT LYS est concerné par le PPRI du bassin du Touch Aval et par le PPR Sècheresse, servitudes d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.








Titre II

Dispositions communes à toutes les zones

Article 1 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

	Des emplacements réservés (ER)	Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.
	Des espaces boisés classés (EBC)	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
	Des orientations d'aménagement et de programmation	Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.
	Des dispositions en faveur de la mixité sociale	Conformément à l'article L.151-15 du CU, il est institué sur tout le territoire de la commune, en zones urbaines (U) et en zones à urbaniser (AU), une servitude favorisant la mixité sociale repérée sur le document graphique. Il est exigé pour les opérations de construction ou d'aménagement à usage d'habitation sur ces secteurs que 100% de la surface de plancher projetée soit affectée aux logements locatifs sociaux
	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural	<p>Pour le bâti :</p> <p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU. Cela concerne aussi bien les édifices anciens (belle demeure, ancienne ferme...), que les « grands monuments » (église, halle...) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (moulin, pigeonnier...).</p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Pour les éléments de paysage :</p> <p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine végétal identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU. Cela concerne aussi bien éléments isolés (arbres remarquables), des</p>

groupements de sujets (alignements d'arbres) que des ensembles (parcs).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- Arbres remarquables et alignements d'arbres : La suppression d'un arbre ou d'un alignement d'arbres ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire susceptible de présenter un risque pour les biens et les personnes, exposant les populations locales à un risque de chute de branche, et en l'absence de solution technique alternative.

Toute intervention sur un arbre ou un alignement d'arbres doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation de 2 arbres d'intérêt paysager ou patrimonial équivalent.

- Parcs : Toutes les nouvelles constructions sont interdites au sein des espaces identifiés à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics, et des annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Les aménagements paysagers et de circulations douces sont autorisés.

La suppression d'un arbre ne peut être justifiée qu'en raison d'un état phytosanitaire susceptible de présenter un risque pour les biens et les personnes, exposant les populations locales à un risque de chute de branche, et en l'absence de solution technique alternative.

Toute intervention sur un arbre doit être précédée d'une expertise visant à déterminer la présence/absence d'individus d'espèces protégées.

Tout arbre supprimé doit être compensé par la plantation de 2 arbres d'intérêt paysager ou patrimonial équivalent.



Patrimoine paysager ou de paysages à protéger des motifs d'ordre écologique

Le règlement graphique repère des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU.

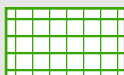
Ces éléments font partie des composantes la trame verte et bleue (TVB). Cette identification vise à protéger et mettre en valeur des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Elle se décline à travers trois types de prescriptions :

- Des ensembles boisés à préserver,
- Des haies à préserver,
- Des arbres à préserver.

L'ensemble de ces éléments bénéficie des dispositions offertes par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

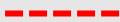


Seuls les aménagements légers et les travaux d'entretien destinés à leur gestion ou à leur mise en valeur sont autorisés, notamment pour les cours d'eau.

Les abattages et arrachages ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.

En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie ou l'abattage d'arbres ou d'alignements d'arbres doit être compensé par un nombre 2 fois supérieur au linéaire ou au nombre de sujets détruits, replantés à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

**Sentiers
randonnée**



de

Au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le document graphique de zonage comprend des sentiers de randonnée. La continuité des itinéraires doit être prise en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

**Linéaires
artisans et
commerciaux au
titre de l'article L
151-16 du CU**

Dans les linéaires artisanaux et commerciaux repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du CU, les dispositions suivantes s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire repéré au document graphique du règlement et s'établit sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade de la construction.

Dans ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée existants à la date d'approbation du PLU à destination de commerce et d'activité de service vers la destination d'habitat est interdite. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.

Article 2 : palette de végétaux

Palette végétale

Haute-Garonne



Planter local

Pourquoi ?

- Favoriser les **interactions** entre la flore indigène et les pollinisateurs
- **Limiter** l'introduction d'espèces exotiques envahissantes
- Contribuer aux **continuités écologiques** pour maintenir les trames vertes et bleues (TVB)
- Favoriser la **résilience** des écosystèmes
- Atténuer les effets du **changement climatique** (îlots de chaleur)
- **Diversifier** les cortèges floristiques en milieu urbain

Comment ?

La marque **Végétal local** (<https://www.vegetal-local.fr/>) assure une provenance locale de végétaux indigènes, une prise compte de la diversité génétique des plantes ainsi qu'une conservation des ressources qui sont récupérées en milieu naturel.

Cette palette se base sur la liste d'espèces dont la répartition biogéographique correspond à celle du **Sud-Ouest** dont la Haute-Garonne fait partie.

Palette végétale-Haute-Garonne-2024

Conseils généraux

- **Valoriser** et **préserv**er la flore spontanée que l'on peut déjà observer avant de semer. Cette dernière n'inclut aucun coût financier ! Par exemple, il peut être intéressant de laisser la flore s'installer sur les terrepleins, les fossés ou encore les bords de chemins.
- Réaliser avant tout ensemencement ou plantation une **étude sur la composition des sols et les conditions du milieu** (humidité, luminosité...) afin d'installer les espèces végétales les mieux adaptées au substrat.
- **Essayer de relier** les espaces végétalisés dans les milieux urbanisés afin de contribuer à une biodiversité plus importante sur le territoire.
- **Eviter** les plantes toxiques, allergisantes ou présentant des caractéristiques anatomiques comme des aiguillons ou des épines dans les endroits fréquentés par des enfants.
- **Sensibiliser** les agents techniques à la biodiversité, en expliquant comment et pourquoi il est essentiel de sauvegarder ce patrimoine naturel. En application, un calendrier de taille ou de fauche peut être mis en place.



Bibliographie

- Flandin, J., (2019), Plantons local en Île-de-France, ARB îdF, p.102
- Ventre V., Bieuzen P., (2023), Plantons local en Occitanie, ARB Occitanie, 156 pages

Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Arbutus unedo</i>	Arbousier commun	10-1	A	Blanc	2	3	2
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	5-6	A	Blanc	2	2	3
<i>Quercus suber</i>	Chêne liège	4-5	A	Jaune	1	3	2
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	4-5	N	Vert	1	2	3
<i>Acer monspessulanum</i>	Erable de Montpellier	5	N	Jaune	1	3	2
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	4-5	N	Jaune	1	2	3
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	6-8	N	Blanc	2	2	3
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	1-3	N	Jaune	2	2	3
<i>Pinus sylvestris</i>	Pin sylvestre	5-6	N	-	1	1	3
<i>Prunus avium</i>	Cerisier des bois	4-5	N	Blanc	1	2	3
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	3-5	N	Jaune	2	2	3
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	4-5	N	Jaune	1	3	2
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	4-5	N	Jaune	1	2	3
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	5	N	Blanc	1	2	3
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	6-7	N	Blanc	2	3	3
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	3-4	N	Rose	1	2	3
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller sauvage	3	B	Jaune	1	3	3
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne	5-7	B	Blanc	2	2	2
<i>Prunus malahe</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	4-5	B	Blanc	1	2	2
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	4-5	B	Blanc	1	2	2
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier	5	A	Blanc	2	2	3
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	4-7	A	Jaune	1	2	3
<i>Erica scoparia</i>	Bruyère à balais	5-7	A	Blanc	1	3	2
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	6-9	A	Blanc	2	2	3
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	2-6	A	Jaune	1	2	2
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	5-6	N	Blanc	2	2	3
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	4-9	N	Blanc	1	2	3
<i>Eurolymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	4-5	N	Blanc	2	2	3
<i>Juniperus communis</i>	Génévrier commun	4-5	N	Jaune-Vert	1	2	2
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épine noire	4	N	Blanc	1	2	3
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	5-7	N	Blanc	2	2	3

Milieu boisé

Strates arborée et arbustive



Chêne pédonculé



Charme commun



Erable champêtre



Alisier torminal



Fusain d'Europe



Troëne

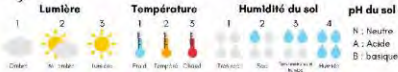
Conseils

Les essences de feuillus sont les mieux adaptées à notre climat. Les feuilles permettent de conserver la fraîcheur tandis qu'après leur chute, le sol peut être réchauffé par les rayons du soleil.

Les bosquets ou petits bois composés d'arbustes, d'arbrisseaux et d'arbres sont de véritables refuges pour la faune. Il est essentiel de séparer les plants utilisés de 2,5 à 3 m. La dynamique herbacée de ce milieu va s'enrichir avec le temps avec des mousses, champignons, fougères...

Les alignements d'arbres permettent la nidification d'espèces, servent de refuge et de ressource alimentaire et participent à la cohérence de la TVB. Il est important de diversifier les essences au sein d'un même alignement pour limiter la propagation de maladies et de parasites.

Légende



Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Pulmonaria affinis</i>	Pulmonaire affine	4-5	A	Bleu	2	2	3
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon	9-4	A	Vert	2	3	2
<i>Stellaria holostea</i>	Stellaire holostée	4-6	A	Blanc	2	2	3
<i>Buglossoides purpureo-caerulea</i>	Grémil pourpre bleu	4-6	B	Bleu	2	3	2
<i>Carex flacca</i>	Laiche glauque	4-6	B	Noir	3	2	3
<i>Primula veris</i>	Primevère officinale	3-5	B	Jaune	3	2	2
<i>Sambucus ebulus</i>	Sureau yéble	6-8	B	Blanc	3	2	3
<i>Stachys recta</i>	Eplaire droite	6-9	B	Blanc	3	2	2
<i>Viola hirta</i>	Violette hérissée	3-5	B	Violet	2	2	2
<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampante	4-8	N	Violet	2	2	3
<i>Alliaria petiolata</i>	Alliaire	4-6	N	Blanc	2	2	3
<i>Anemone nemorosa</i>	Anémone des bois	3-5	N	Blanc	2	2	3
<i>Angelica sylvestris</i>	Angélique sauvage	7-9	N	Blanc	2	2	4
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Ancolie vulgaire	5-7	N	Violet	2	2	3
<i>Arum italicum</i>	Pied-de-veau	4-5	N	Blanc	2	2	3
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Brachypode des bois	6-9	N	Vert	2	2	3
<i>Carex sylvatica</i>	Laiche des bois	5-7	N	Vert	2	2	3
<i>Cheerophyllum hirsutum</i>	Cerfeuil hérissé	6-8	N	Blanc	3	1	4
<i>Digitalis lutea</i>	Digitale jaune	6-9	N	Jaune	2	2	3
<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier des bois	4-6	N	Blanc	2	2	3
<i>Geranium robertianum</i>	Géranium herbe à Robert	4-9	N	Rose	2	2	3
<i>Geum urbanum</i>	Benoite urbaine	5-9	N	Jaune	2	2	3
<i>Glechoma hederacea</i>	Lierre terrestre	3-5	N	Violet	2	2	3
<i>Vicia sepium</i>	Vesce des haies	5-9	N	Violet	2	2	3
<i>Viola odorata</i>	Violette odorante	3-5	N	Violet	2	2	3
<i>Viola reichenbachiana</i>	Violette des bois	4-5	N	Violet	2	2	3

Milieu boisé

Strate herbacée



Stellaire holostée



Grémil pourpre bleu



Bugle rampante



Géranium Herbe à Robert



Alliaire



Lierre terrestre

Conseils

Cette palette peut être utilisée pour accompagner le développement de la strate herbacée d'un petit bois mais elle peut également servir dans des milieux qui demandent peu de lumière.

Légende



Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	4-7	A	Jaune	1	2	3
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	6-9	A	Rose	3	2	2
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	6-9	A	Blanc	2	2	3
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	4-5	A	Blanc	2	2	3
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	3-4	A	Vert	3	2	3
<i>Pyrus communis subsp pyraeaster</i>	Poirier sauvage	4-5	A	Blanc	2	2	3
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	4	A	Blanc	2	2	2
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	2-6	A	Jaune	1	2	2
<i>Buxus sempervirens</i>	Buis commun	3-4	B	Jaune	2	3	2
<i>Ligustrum vulgare</i>	Tréone	5-7	B	Blanc	2	2	2
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte-Lucie	4-5	B	Blanc	1	2	2
<i>Viburnum lantana</i>	Viome lantane	4-5	B	Blanc	1	2	2
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	4-5	N	Vert	1	2	3
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	4-5	N	Jaune	1	2	3
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	6-8	N	Blanc	2	2	3
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	5-6	N	Blanc	2	2	3
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	4-9	N	Blanc	1	2	3
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	4-5	N	Blanc	2	2	3
<i>Juniperus communis</i>	Génévrier commun	4-5	N	-	1	2	2
<i>Prunus avium</i>	Cerisier des bois	4-5	N	Blanc	1	2	3
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épine noire	4	N	Blanc	1	2	3
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	4-5	N	Jaune	1	3	2
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	4-5	N	Jaune	1	2	3
<i>Rhamnus alaternus</i>	Nerprun alterne	3-4	N	Jaune	3	3	2
<i>Rosa canina</i>	Eglantier des chiens	5-7	N	Rose	3	2	2
<i>Rosa sempervirens</i>	Rosier toujours vert	5-6	N	Blanc	3	2	3
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	5-7	N	Blanc	2	2	3
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	6-7	N	Blanc	2	3	3
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	3-4	N	Rose	1	2	3



Milieu ouvert

Haie champêtre



Ajonc d'Europe



Viome lantane



Cornouiller sanguin



Aubépine monogyne



Prunellier épine noire



Eglantier des chiens

Conseils

Les haies champêtres présentent de nombreux avantages pour la faune en servant de lieu de reproduction, d'abri et de source de nourriture. Elles apportent d'autres intérêts comme l'adaptation aux conditions climatiques, la protection contre le vent ou la réduction du ruissellement.

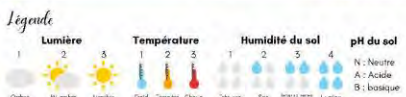
L'élaboration d'une haie consiste à planter les essences **sur deux rangs en quinconce espacés d'un mètre**. La **libre évolution** des essences utilisées permettra d'offrir une floraison et une fructification abondante et diversifiée.

Réaliser un **paillage organique** au pied de la haie permettra de conserver l'humidité du sol. Le taillage de la haie s'effectue entre **fin août et décembre** afin d'éviter la période de nidification.

L'entretien peut consister à **élaguer** quelques branches pour réduire le volume de la haie tout en conservant le port de l'arbre.

Palette végétale Haute-Garonne 2024 3

Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Antifoa odoratum</i>	Flouve odorante	4-6	A	Jaune	3	2	3
<i>Cyanus segetum</i>	Bleuet des moissons	5-7	A	Bleu	3	2	3
<i>Holcus lanatus</i>	Houque lanéuse	6-8	A	Rose	3	2	3
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Agrimone commune	6-9	B	Jaune	2	2	2
<i>Bromopsis erecta</i>	Brome érigé	5-7	B	Vert	3	2	2
<i>Cichorium intybus</i>	Chicorée amère	7-9	B	Bleu	3	2	3
<i>Lathyrus latifolius</i>	Gesse à larges feuilles	6-8	B	Rose	2	3	2
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des prés	5-7	B	Violet	3	3	2
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	6-9	N	Blanc	3	2	3
<i>Briza media</i>	Brize intermédiaire	5-7	N	Rose	3	2	2
<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mo u.	4-7	N	Vert	3	2	2
<i>Centaurea jacea</i>	Centaurée jacobée	6-9	N	Rose	3	2	3
<i>Dactylis glomerata</i>	Pied-de-poule	4-9	N	Vert	3	2	3
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	5-10	N	Blanc	3	2	3
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	7-9	N	Rose	3	2	3
<i>Echium vulgare</i>	Vipérine commune	5-8	N	Bleu	3	2	2
<i>Galium mollugo</i>	Gallet commun	6-8	N	Blanc	3	2	3
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	6-9	N	Jaune	3	2	3
<i>Knautia arvensis</i>	Knautie des champs	6-8	N	Rose	3	2	2
<i>Lathyrus pratensis</i>	Gesse des prés	5-8	N	Jaune	2	2	3
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite commune	5-8	N	Blanc	3	2	3
<i>Linum catharticum subsp angustifolium</i>	Lin bisannuel	5-7	N	Bleu	3	3	3
<i>Maiwa musicata</i>	Mauve musquée	6-9	N	Rose	3	2	3
<i>Muscari comosum</i>	Muscari à toupet	4-6	N	Violet	3	3	2
<i>Oenanthe pimpinelloides</i>	Oenanthe faux-bouillage	6-7	N	Blanc	3	3	3
<i>Origanum vulgare</i>	Origan commun	7-9	N	Rose	2	2	3
<i>Papaver rhoeas</i>	Coquelicot	5-7	N	Rouge	3	2	2
<i>Poa trivialis</i>	Piturn commun	4-7	N	Vert	2	2	3
<i>Ranunculus acris</i>	Bouton d'or	5-9	N	Jaune	3	2	3
<i>Rumex acetosa</i>	Oseille des prés	5-9	N	Rouge	3	2	3
<i>Scabiosa columbiana</i>	Scabieuse columbinaire	6-10	N	Rose	3	2	2
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	5-9	N	Rose	3	2	3
<i>Verbascum thapsus</i>	M'oline bouillon-blanc	6-11	N	Jaune	3	2	2
<i>Viola cracca</i>	Jarosse	6-8	N	Violet	2	2	3



Milieu ouvert

Les prairies



Achillée millefeuille



Sauge des prés



Brize intermédiaire



Bleuet des moissons



Vipérine commune



Oenanthe faux-bouillage

Conseils

Le site choisi pour le **développement d'une prairie** doit être ensoleillé, protégé des vents dominants et du piétinement, le sol doit être pauvre en matière organique. Un excès de nutriment favorisera les graminées au préjudice des autres espèces.

Privilégiez une **fauche tardive** à la fin de l'été ou de l'automne pour que les espèces réalisent en entier leur cycle de vie. Après que les résidus de fauche soient restés sur place pendant quelques jours, **exportez-les** pour ne pas enrichir le sol. Vous pouvez les réutiliser pour le paillage ou le compostage. La **fauche annuelle** n'est pas obligatoire mais il est essentiel de la maintenir au moins tous les 2 ou 3 ans afin d'éviter la fermeture du milieu.

Pour les prairies où la **diversité floristique est faible**, un réensemencement permettra d'améliorer la richesse spécifique.

Palette végétale Haute-Garonne 2024 4

Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	6-9	N	Blanc	3	2	3
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Anthyllide vulnéraire	5-8	N	Jaune	3	2	2
<i>Bellis perennis</i>	Pâquerette	3-11	N	Blanc	3	2	3
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Capselle bourse-à-pasteur	3-12	N	Blanc	3	2	3
<i>Centaureum erythraea</i>	Petite centauree commune	6-9	N	Rose	3	2	3
<i>Crepis capillaris</i>	Crépeid capillaire	6-9	N	Jaune	3	2	2
<i>Lolium perenne</i>	l'vraie vivace	5-10	N	Vert	3	2	3
<i>Lotus comiculatus</i>	Lotier comiculé	5-9	N	Jaune	3	2	2
<i>Muscari neglectum</i>	Muscari à grappes	3-5	N	Violet	3	3	2
<i>Myosotis arvensis</i>	Myosotis des champs	4-9	N	Bleu	2	2	3
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	4-10	N	Blanc	3	2	3
<i>Poa trivialis</i>	Pâturin commun	4-7	N	Vert	2	2	4
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	6-10	N	Jaune	3	2	3
<i>Frunella vulgaris</i>	Brunelle commune	6-9	N	Violet	2	2	3
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle porte-fraises	6-9	N	Rose	3	3	4
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	5-9	N	Rose	3	2	3
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant	5-10	N	Blanc	3	2	3
<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit-chêne	4-6	N	Bleu	2	2	3
<i>Viola odorata</i>	Violette odorante	3-5	N	Violet	2	2	3

Milieu ouvert

Les gazons



Lotier corniculé



Trèfle des prés



Véronique petit-chêne



Petite centauree commune



Brunelle commune



Trèfle porte-fraises

Conseils

Le gazon peut être une structure paysagère intéressante. Pour cela, il suffit de réaliser une hauteur de végétation un peu plus élevée en formant des courbes ou des lignes entre différents espaces. On appelle cette méthode la **fauche différenciée**.

Réaliser une **coupe haute** du gazon à 6-8 cm présente plusieurs avantages : économiser plusieurs tontes, rendre le gazon plus résistant à la sécheresse, avoir un meilleur développement racinaire, limiter le développement de mousses et surtout favoriser d'autres plantes comme le trèfle.

La qualité et la santé du sol ne sera que meilleure en mettant en place cette préconisation de gestion.

Légende



Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune	7-10	A	Rose	2	2	3
<i>Dianthus armeria</i>	Œillet armerie	6-8	A	Rose	3	3	2
<i>Matricaria chamomilla</i>	Matricaire Camomille	6-9	A	Blanc	3	2	3
<i>Agrostis eupatorioides</i>	Algermoine commune	6-9	B	Jaune	2	2	2
<i>Centaurea scabiosa</i>	Centauree scabieuse	7-8	B	Rose	3	2	2
<i>Galactites tomentosus</i>	Chardon laitue	5-8	B	Rose	3	3	1
<i>Geranium sanguineum</i>	Geranium sanguin	6-7	B	Rose	2	2	2
<i>Legousia speculum-venereis</i>	Miroir de Venus	5-7	B	Bleu	3	3	2
<i>Ononis striata</i>	Bugrane striée	6-8	B	Jaune	3	2	2
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des prés	5-7	B	Violet	3	3	2
<i>Stachys recta</i>	Epiare droite	6-9	B	Blanc	3	2	2
<i>Tanacetum vulgare</i>	Tanaisie commune	7-9	B	Jaune	3	2	2
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Germandrée petit-chêne	5-8	B	Rose	3	3	2
<i>Thymus vulgaris</i>	Thym commun	4-9	B	Rose	3	3	1
<i>Blackstonia perfoliata</i>	Chironette	5-8	N	Jaune	3	2	4
<i>Borago officinalis</i>	Bourrache officielle	4-9	N	Bleu	3	2	2
<i>Campanula glomerata</i>	Campanule agglomérée	6-8	N	Violet	3	2	2
<i>Digitalis lutea</i>	Digitale jaune	6-8	N	Jaune	2	2	3
<i>Helianthemum nummularium</i>	Hélianthème à feuilles arrondies	5-8	N	Jaune	3	2	2
<i>Lamium maculatum</i>	Lamier maculé	4-10	N	Rose	2	2	3
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite commune	5-8	N	Blanc	3	2	3
<i>Linum strictum</i>	Lin rigide	5-7	N	Jaune	3	3	1
<i>Melilotus albus</i>	Mélicot blanc	6-9	N	Blanc	3	2	2
<i>Narcissus pseudonarcissus</i>	Jonquille	3-5	N	Jaune	2	2	3
<i>Papaver rhoeas</i>	Coquelicot	5-7	N	Rouge	3	2	3
<i>Frunella laciniata</i>	Brunelle lacinée	6-9	N	Blanc	3	3	2
<i>Saponaria officinalis</i>	Saponaire officielle	6-9	N	Rose	3	2	3
<i>Scabiosa columbaria</i>	Scabieuse colombarie	6-10	N	Rose	3	2	2
<i>Silene dioica</i>	Silène dioïque	5-7	N	Rouge	2	2	3
<i>Verbena officinalis</i>	Verveine officielle	6-10	N	Violet	3	2	3

Milieu ouvert

Les parterres



Callune



Thym commun



Campanule agglomérée



Bourrache officielle



Saponaire officielle



Scabieuse colombarie

Conseils

Les espèces exotiques et les variétés horticoles ne présentent **aucun avantage** pour la biodiversité et peuvent être même considérées comme **nuisibles** pour les pollinisateurs.

Autant favoriser, même dans les parterres fleuris, des espèces végétales locales favorables aux insectes pollinisateurs.

Légende



Milieu rocailleux



Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Cymbalaria muralis</i>	Cymbalaire des murs	5-10	B	Violet	2	2	3
<i>Globularia bisnagarica</i>	Globulaire commune	4-6	B	Violet	3	2	2
<i>Sedum acre</i>	Orpin âcre	5-9	N	Jaune	3	2	1
<i>Sedum album</i>	Orpin blanc	6-9	N	Blanc	3	2	1
<i>Sedum rupestre</i>	Orpin des rochers	6-9	N	Jaune	3	2	1



Conseils

Ces milieux ne demandent pas spécifiquement d'entretien.

Milieu humide

Strates arborée et arbustive

Nom latin	Nom vernaculaire	Floraison	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	4-5	N	Marron	3	3	3
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	4-5	N	Marron	1	2	4
<i>Populus alba</i>	Peuplier blanc	3-4	N	Vert	3	3	4
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	4-5	N	Jaune	3	2	4
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'Olivier	3-4	N	Vert	3	2	3
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	3-4	N	Marron	3	2	4
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	3-4	N	Noir	3	2	4



Frêne commun



Peuplier blanc



Saule blanc



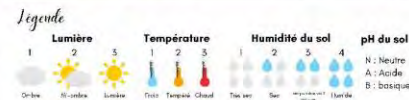
Saule à feuilles d'Olivier



Saule pourpre



Saule des vanniers



Conseils

La végétation hygrophile s'établit selon un gradient d'humidité, du haut des berges jusqu'à l'eau, selon les espèces. Ce développement est considéré comme très rapide. Les ripisylves permettent le maintien des berges et améliorent la qualité de l'eau.

La végétation herbacée présente au pied de la ripisylve peut être fauchée une à deux fois par an pour favoriser la vue.

Nom latin	Nom vernaculaire	Florescence	pH du sol	Couleur fleur	Lumière	Température	Humidité du sol
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostide stolonifère	6-8	A	Vert	3	2	4
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	7-9	A	Rose	3	2	4
<i>Juncus acutiflorus</i>	Jonc acutiflore	6-8	A	Marron	3	2	4
<i>Juncus effusus</i>	Jonc épars	6-9	A	Vert	3	2	4
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotus des marais	8-9	A	Jaune	3	2	4
<i>Althaea officinalis</i>	Gummauve officinale	6-9	B	Blanc	3	2	4
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé	6-9	B	Rose	3	2	4
<i>Juncus inflexus</i>	Jonc glauque	6-8	B	Vert	3	2	4
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	4-6	N	Rose	2	2	3
<i>Carex acutiformis</i>	Laiche des marais	4-6	N	Marron	2	2	4
<i>Carex otrubae</i>	Laiche ovée	5-7	N	-	3	2	3
<i>Carex pendula</i>	Laiche à épis pendants	5-7	N	Marron	2	2	4
<i>Diachasis cespitosa</i>	Canche des champs	6-8	N	Vert	2	2	4
<i>Elytaria repens</i>	Chendent rampant	6-9	N	Vert	3	2	3
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Chanvre d'eau	7-8	N	Rose	2	2	4
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés	6-8	N	Blanc	3	2	4
<i>Iris pseudacorus</i>	Iris des marais	4-7	N	Jaune	3	2	4
<i>Lychis flos-cuculi</i>	Oeil-de-perdrix	5-8	N	Rose	3	2	4
<i>Lycopus europaeus</i>	Lycoppe d'Europe	7-9	N	Blanc	3	2	4
<i>Lyttrum salicaria</i>	Salicaire pourpre	6-9	N	Rose	3	2	4
<i>Mentha pulegium</i>	Menthe pouillot	7-10	N	Rose	3	3	4
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	7-9	N	Rose	3	3	4
<i>Molinia caerulea</i>	Moline bleue	7-10	N	Bleu	2	2	4
<i>Percaria hydropiper</i>	Renouée poivre d'eau	7-10	N	Rose	2	2	4
<i>Phragmites australis</i>	Roseau commun	8-9	N	Bleu	3	2	4
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés	1-10	N	Rose	2	2	4
<i>Typha latifolia</i>	Maslette australe	6-9	N	-	3	3	4
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale	5-7	N	Rose	3	2	4
<i>Veronica anagallis-aquatica</i>	Mouron aquatique	5-9	N	Bleu	3	2	4
<i>Veronica trachelium</i>	Véronique des ruisseaux	5-9	N	Bleu	3	2	4

Milieu humide

Strate herbacée



Epilobe hérissée



Jonc épars



Reine des prés



Oeil-de-perdrix



Salicaire pourpre



Iris des marais

Conseils

Les prairies humides ont un rôle majeur dans le cycle de l'eau. Elles servent dans l'épuration de l'eau et la régulation des inondations.

Les milieux propices à un réensemencement d'espèces hygrophiles sont les espaces en légères dépressions ou dont le toit de la nappe phréatique est proche du sol.

La flore des milieux humides est fragile c'est pourquoi il faut absolument éviter tout enrichissement du milieu (engrais par exemple).

Conserver le plus possible les espaces enherbés plus ou moins régulièrement inondés.

Légende





Article 3 : Clôtures

Prescriptions générales :

Tout doublement de clôture (type canisse, bâche, palissade, etc.), en dehors des plantations, est interdit le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

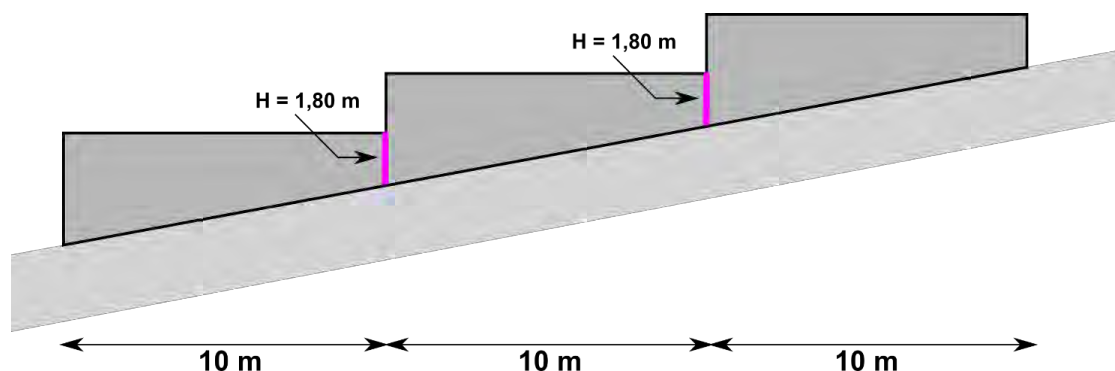
Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux. Dans tous les cas, les murs bahuts et les murs pleins devront être enduits et colorés sur toutes leurs faces en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées afin de rompre la monotonie du linéaire bâti.

Hors dispositions spécifiques contraires et hors zone couverte par le risque inondation, les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :

- En zone UA : Les clôtures seront constituées d'un mur de 1,60m de hauteur, ou d'un mur bahut de 60cm et d'un dispositif à claire voie d'1m
- Dans les autres zones :
 - Les clôtures n'excéderont pas 1,60m de hauteur, libre choix de la composition (grillage, haie, mur plein, mur bahut et clôture claire voie, etc).
 - Le long des routes départementales, excepté le long des axes mentionnés ci-après, les clôtures n'excéderont pas 1,80m maximum.
- Tronçons de routes départementales sur lesquels la hauteur des clôtures est limitée à 1,60m :
 - RD632 : entre le croisement de la RD avec la rue du 11 novembre et le croisement avec la rue du Moulin,
 - RD12 : entre le croisement de la RD avec le chemin Guiroudeou et le croisement avec la rue René Zago,
 - RD19 : entre le croisement de la RD avec la rue Sainte-Catherine et le croisement avec la rue Pierre Lartigue,
 - RD53 : entre le croisement de la RD avec le boulevard de la piscine et le croisement avec la rue pierre Lartigue.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour ce type de clôture dans la zone concernée au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Des hauteurs différentes n'excédant pas 2.50 mètres pourront être admises si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de dénivelé important.



Les clôtures en limites séparatives :

Seule la hauteur est réglementée, la hauteur maximale est fixée à 1.8m. En cas de mur plein, celui-ci devra être enduit et coloré sur toutes les faces.

Excepté en zone UA, des passages pour la petite de faune seront réalisés au ras du sol sur une hauteur minimale de 15 cm et une largeur minimale de 15 cm.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Il est exigé au ras du sol, un passage d'une hauteur de 15 cm. Les passages sont éloignés de 8 m maximum les uns des autres.

Article 4 : Voies

Les voies sont soumises aux dispositions figurant dans les OAP et aux conditions minimales suivantes :

Largeur de la plate-forme

Les voies auront une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres pour celles à double sens de circulation et 6,5 mètres pour celles à sens unique de circulation.

Ces largeurs pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement.

Largeur de chaussée

Les voies auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5,5 mètres pour celles à double sens de circulation et 3,5 mètres pour celles à sens unique de circulation.

Largeur des trottoirs

1.5 mètres minimum libre de tout obstacle



Voies en impasse

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures aux mesures ci-dessous. Ces dispositions s'appliquent également aux voies existantes si le projet a pour effet d'atteindre ou dépasser les seuils de desserte de logement indiqués ci-après :

- 3 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 4 logements,
- 6,5 mètres de plate-forme dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 9 logements. Dans ce cas, la voie en impasse devra également inclure un dispositif de retournement, avec ou sans manœuvre, de dimension suffisante pour permettre le passage des véhicules assurant notamment la collecte des ordures ménagères et de secours incendie.
- 8 mètres de plate-forme dont 5,5 mètres de chaussée minimum pour les voies en impasse desservant 10 logements ou plus. Dans ce cas, la voie en impasse devra également inclure un dispositif de retournement, avec ou sans manœuvre, de dimension suffisante pour permettre le passage des véhicules assurant notamment la collecte des ordures ménagères et de secours incendie.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, dans le cas des opérations localisées dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, ...).

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.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie. Ils doivent être éclairés.

Tous ces aménagements (accès, voiries, pistes, cheminements, ...) doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur relative aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).



Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la réalisation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur la commune, la mise en œuvre de dispositions spécifique est à intégrer dans les projets (source : Schéma directeur et zonage de gestion des eaux pluviales de la commune de Saint-Lys, réalisation Réseau 31 et SCE).

La stratégie pluviale proposée sur la commune s'articule autour de 3 axes :

EVITER : maîtriser l'imperméabilisation, en lien avec les préconisations du PLU,

REDUIRE : favoriser la désimperméabilisation, le recours aux matériaux poreux ou semiporeux,

COMPENSER : mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales, rechercher l'infiltration, favoriser les techniques alternatives aériennes.

Les paragraphes suivants s'attachent à préciser les grands principes de gestion des eaux pluviales applicables sur le territoire, ainsi que les principales prescriptions à respecter, en cohérence avec le règlement pluvial de Réseau31.

Toute demande de raccordement au réseau d'eau pluvial suite à une autorisation d'urbanisme délivrée ne sera acceptée que sous réserve du respect du règlement pluvial de Réseau31. Ce dernier explicite les conditions et dispositions de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire. Il définit notamment la quantité, la qualité, la nature et les modalités de raccordement des eaux pluviales acceptées dans le système pluvial.

1 – Principes généraux

Tout terrain avec une imperméabilisation de surface supérieure à 100m² doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, **les eaux pluviales doivent être en priorité infiltrées dans la parcelle.**

A défaut et par dérogation à la première règle, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

2 - Seuil d'application des règles

Les prescriptions sus-citées sont basées sur un seuil d'imperméabilisation à partir duquel tout nouveau projet générant une imperméabilisation supérieure à ce seuil sera tenu de mettre en œuvre des dispositifs de gestion et de maîtrise des eaux pluviales.

Les opérations de moins de 100 m² imperméabilisés sont exemptes de mesures compensatoires. En revanche, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée nouvelle créée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales pour l'intégralité des surfaces imperméabilisées du projet. Si aucune solution de gestion des eaux pluviales préexistait, le projet devra intégrer une solution qui prendra en compte l'existant et le projet.

Si un zonage de gestion des eaux pluviales existe, celui-ci s'applique ainsi que son règlement associé.

3 - Calcul des surfaces imperméabilisées

Pour évaluer les surfaces imperméabilisées des projets, des pourcentages d'imperméabilisation, selon différentes typologies d'occupation des sols, ont été définis :

Type d'occupation de sols	Coefficient d'imperméabilisation C_{imp} - (%imp)
Surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées (parking, toiture, terrasse...), toiture classique	100 %
Stabilisé / pavés autobloquants / pavés à joints poreux / enrobés drainants / toitures terrasses végétalisées	50 %
Graviers, terre battue, béton drainant	20 %
Espaces verts	$5\% < C_{imp} < 20\%$

La surface imperméabilisée du projet est alors calculée sur la base de la formule :

$$\begin{aligned}
 & \text{Surface imperméabilisé du projet} \\
 & = \sum \%imp \times Si \text{ (surface de chaque typologie d'occupation de sol)}
 \end{aligned}$$

Pour d'autres typologies de surface, le pétitionnaire justifiera les pourcentages d'imperméabilisation retenus. En l'absence de justificatif, ces surfaces seront intégralement comptabilisées en tant que surfaces imperméabilisées.

4 - Niveau de protection

Il est défini des niveaux de protection, en lien avec les niveaux de service, qui correspondent aux différents états de sollicitation et de performance du système, pour lesquels la collectivité souhaite se protéger.

Au regard du contexte communal, les occurrences de dimensionnement des mesures compensatoires de gestion des eaux pluviales sont définies de la façon suivante, en cohérence avec le règlement pluvial de Réseau31 :

- ❖ Centre-bourg et zones d'activités : 30 ans,
- ❖ Zones résidentielles : 20 ans,
- ❖ Zones rurales : 10 ans.

5 - Débit maximal de rejet

En cohérence avec les débits de ruissellement naturels des bassins versants, les débits de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont généralement compris entre 3 et 10 l/s/ha pour les futurs projets d'urbanisation, ceci dans un souci de non aggravation vis-à-vis de la situation actuelle.



Afin de se placer dans une situation intermédiaire, en lien avec les enjeux présents (réseaux unitaires) sans toutefois ne s'avérer trop restrictive, un **débit de fuite maximal de 5 l/s/ha** sera à prendre en compte pour le dimensionnement des mesures de gestion des eaux pluviales de Saint-Lys.

Si, un zonage de gestion des eaux pluviales existe, celui-ci s'applique ainsi que son règlement associé. Celui-ci pourra être plus contraignant.

6 – Caractéristiques techniques

Afin de limiter l'impact d'écoulements trop rapides vers l'aval lors d'épisodes pluvieux qui peuvent générer des désordres importants (submersion de routes, inondations...), les eaux pluviales devront être gérées en priorité au niveau de la parcelle concernée par le projet. Ainsi, lorsque la perméabilité du terrain du projet est réputée bonne, c'est-à-dire supérieure à 3.10^{-6} m/s, le pétitionnaire devra utiliser exclusivement des dispositifs de gestion par infiltration via des techniques issues de la gestion intégrée des eaux pluviales. En cas de perméabilité inférieure à 3.10^{-6} m/s, attestée par une étude de sol, une gestion par stockage et restitution à débit régulé au réseau ou milieu superficiel sera autorisée.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.



Titre III Dispositions spécifiques à chacune des zones

ZONE U

UA

UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Sous condition
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles (visuelle, sonore ou olfactive, ...) avec la vocation d'habitation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

UA – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 7 logements ou plus. La part de logements locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, et arrondi à l'entier le plus proche) est de 50 % minimum du nombre de logements.

*Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-15 du CU, les **Des dispositions en faveur de la mixité sociale** figurant à l'article 1 des dispositions communes s'appliquent.*

UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UA – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

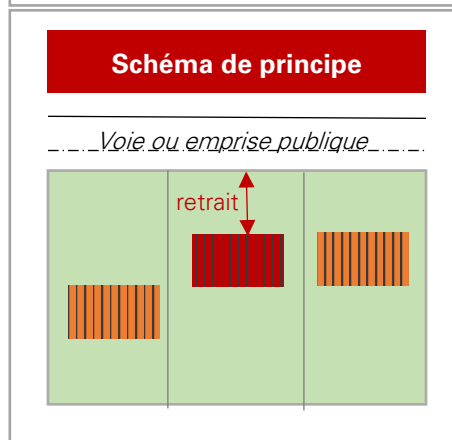
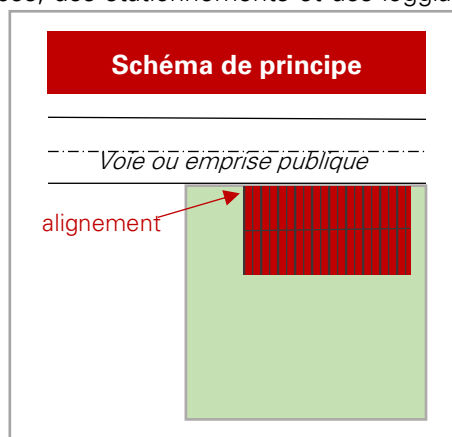
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour ses niveaux à l'alignement des voies publiques et privées communes, existantes ou prévues à exception des accès, des stationnements et des loggias (ou terrasses) s'ils participent à la valorisation de la façade.

Les saillies (dont les débords de toit) et les éléments de modénatures sont autorisés uniquement à l'étage et sous réserve de contribuer à une valorisation des façades. Dans tous les cas, les saillies autorisées ne devront pas excéder 1 m de large.

Les encorbellements existants à caractère patrimonial sont à conserver.

Retrait obligatoire : La construction de bâtiments situés en retrait est obligatoire lorsque sur les unités foncières situées de part et d'autre de la construction projetée, une ou deux constructions sont édifiées en retrait de l'alignement. La construction projetée devra être implantée alors suivant l'un des deux retraits.



Parcelle d'angle : En cas de parcelle d'angle, avec plusieurs voies, un ou plusieurs retraits pourront être imposés, notamment pour des raisons de sécurité publique.

Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m de l'alignement des voies mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

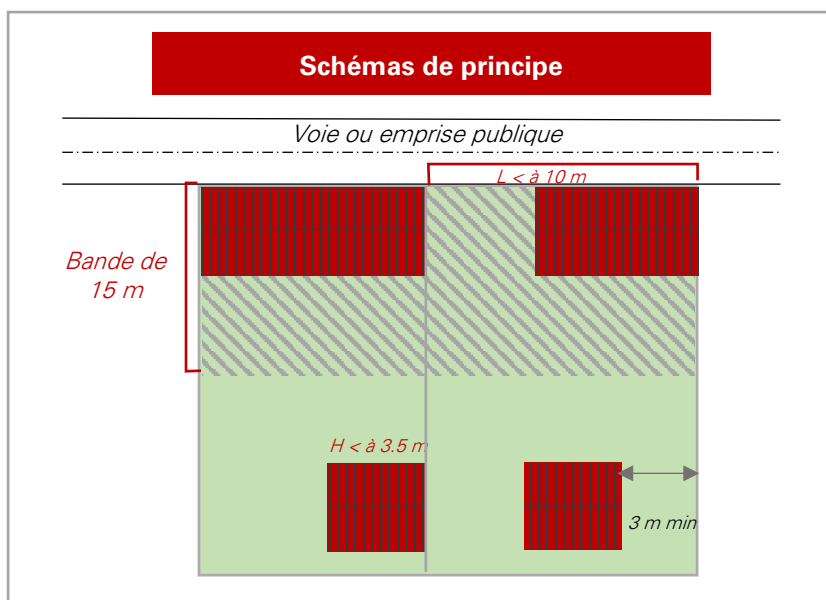
EN LIMITES SEPARATIVES LATERALES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :

Dans une bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

- Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux sur les deux limites séparatives latérales.
- Lorsque la longueur de façade sur rue du terrain est supérieure à 10 mètres, la construction pourra être implantée :
 - soit d'une limite latérale à l'autre ;
 - soit sur une des limites séparatives latérales et éloignée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

- 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La construction en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres.



EN LIMITES SEPARATIVES LATERALES POUR LES ANNEXES :

Non réglementé

EN LIMITES SEPARATIVES POSTERIEURE :

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance la séparant du fond de la parcelle et autres limites soit au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en fond de parcelle est autorisée à condition que hauteur de la construction projetée ne dépasse pas 4 mètres sur la limite séparative postérieure.

Hauteur des constructions

La Hauteur des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit 10 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou aménager si elle est supérieure à 10 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 10 mètres.

UA – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...)
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, ...).

Façades :

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.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Cas particulier : Place Nationale, en plus de l'harmonisation nécessaire des façades décrite dans les dispositions générales, sera recherché une unité de l'aspect extérieur des façades pour tout travaux.



Cette unité concerne : la couleur, le crépis, la forme des volets et des fenêtres, les enseignes commerciales.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement : la tuile canal ou ses dérivés, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale à couvrant et à couvert, de teinte rouge brun vieilli.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Dans le cadre de construction à bilan énergétique positif, les toitures plates, les systèmes de production d'énergies à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, sont autorisés à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés et à toutes les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierres profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, deux rangs de tuiles.

Menuiseries :

Les menuiseries et volets seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...). Des matériaux différents et volets roulants pourront être admis pour les constructions nouvelles présentant une architecture contemporaine, à condition qu'ils soient compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Les antennes paraboliques seront placées sur des souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures**



UA – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes **Article 2 : palette de végétaux**

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

Espaces de pleine terre et éco-aménagés

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Des espaces paysagés en pleine terre doivent être réalisés sur au moins 10% de l'unité foncière. Des dérogations peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique.

UA – Article 6 : 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 représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

Tout projet de construction nouvelle, d'extension de plus de 100m² de constructions existantes, de changement de destination des locaux de plus de 50m² et de transformations d'habitation en plusieurs logements doit inclure une réflexion sur les stationnements de véhicules envisagés pour répondre aux besoins afférents au projet.

Le stationnement des bicyclettes et des deux roues devra comprendre un nombre de place défini selon les projets comme spécifié ci-dessous. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un espace couvert, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Pour les stationnements dédiés aux deux roues :

- Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² (ces places de stationnement pourront être dans les garages et devront être matérialisées dans les plans de la demande d'autorisation d'urbanisme)
- Autres constructions : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, les constructions devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches



UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

*Les voies publiques ou privées sont soumises aux dispositions figurant dans les dispositions communes : **Article 5 : Gestion***

Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Dans le cas de construction d'un lot d'habitations, une aire de stockage des déchets sera aménagée à l'entrée de la zone d'habitations à proximité de la voie publique, de préférence en souterrain.

UA – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service



Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UB

UB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Sous condition
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU le cas échéant.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles (visuelle, sonore ou olfactive, ...) avec la vocation d'habitation de la zone et que la surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

UB – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 7 logements ou plus. La part de logements locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, et arrondi à l'entier le plus proche) est de 50 % minimum du nombre de logements.

*Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-15 du CU, les **Des dispositions en faveur de la mixité sociale** figurant à l'article 1 des dispositions communes s'appliquent.*



UB – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UB – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la RD 632 au Nord de L'Ayguebelle :

- o Les constructions doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la voie,

Par rapport aux autres voies départementales :

- o Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres à compter de l'alignement,

Par rapport aux autres voies les constructions doivent être implantées :

- o avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour des voies constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

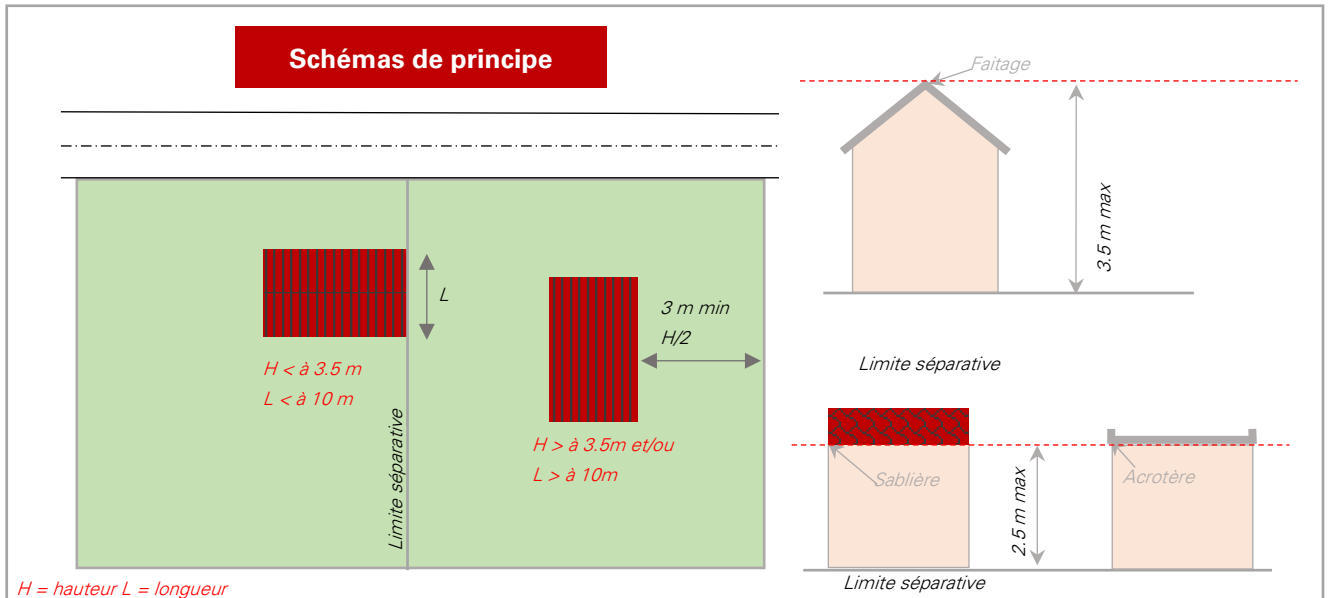
Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m de l'alignement des voies mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- D'autres règles s'appliquent lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est applicable et précise des dispositions spécifiques sur l'implantation des constructions.
- Les constructions et aménagements dédiées à la gestion des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement des voies sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement proche.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 10 mètres cumulés sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3.5 mètres au faîtage ou à 2.5 m sous la sablière ou sous l'acrotère sur la ladite limite,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m des limites séparatives mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).
- D'autres règles s'appliquent lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est applicable et précise des dispositions spécifiques sur l'implantation des constructions.

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 7 mètres
- soit la hauteur définie dans les OAP (orientations d'aménagement de programmation).



UB – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

Façades :

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.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les toitures plates, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés et à toutes les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.



Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Les antennes paraboliques seront placées sur des souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

*Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures***

UB – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes **Article 2 : palette de végétaux**

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

Espaces de pleine terre et éco-aménagés

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Excepté en cas d'impossibilité technique justifiée, des espaces paysagés en pleine terre doivent être réalisés conformément aux dispositions suivantes :

Taille de l'unité foncière	Part minimale d'espace de pleine terre
< à 400 m ²	20 %
400 m ² à 600 m ²	30 %
600 m ² à 800 m ²	40 %
> à 800 m ²	50 %

UB – Article 6 : 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 représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Lorsque le projet implique la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes, elles devront être recrées sur l'unité foncière.
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Dans les lotissements à destination d'habitation ou groupe d'habitations de plus de 4 logements ou de 4 lots, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.
 - 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements ou 3 lots lorsque le nombre de logements n'est pas connu.
- Autres constructions :
 - Surface de plancher inférieure à 30 m² : 0 place de stationnement
 - Surface de plancher supérieure à 30 m² :
 - de 30 à 150 m² : 2 places de stationnement



- par tranche supplémentaire entamée de 75 m² au-delà de 150 m² : 1 place de stationnement

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

Restauration : sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher et une place de stationnement par chambre. Il n'y a pas de cumul dans le cas d'hôtel-restaurant, où il convient de prendre en considération la prescription la plus contraignante.

Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les stationnements dédiés aux deux roues :

- Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² (ces places de stationnement pourront être dans les garages et devront être matérialisées dans les plans de la demande d'autorisation d'urbanisme)
- Autres constructions : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, les constructions devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches



UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Le long des routes départementales, et excepté sur les tronçons mentionnés ci-après, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière .

- o RD632 : entre le croisement de la RD avec la rue du 11 novembre et le croisement avec la rue du Moulin,
- o RD12 : entre le croisement de la RD avec le chemin Guiroudeou et le croisement avec la rue René Zago,
- o RD19 : entre le croisement de la RD avec la rue Sainte-Catherine et le croisement avec la rue Pierre Lartigue,
- o RD53 : entre le croisement de la RD avec le boulevard de la piscine et le croisement avec la rue pierre Lartigue.
- o RD37 : entre le croisement de la RD avec la Route de Saint-Clar, et le croisement avec la rue des Alouettes

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

*Les voies publiques ou privées sont soumises aux dispositions figurant dans les dispositions communes : **Article 5 : Gestion***

Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri, aire de présentation, etc.), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Dans le cas de construction d'un lot d'habitations, une aire de stockage des déchets sera aménagée à l'entrée de la zone d'habitations à proximité de la voie publique, de préférence en souterrain.



UB – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée devra disposer d'un système d'assainissement autonome selon les normes en vigueur.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UC

UC – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Sous condition
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles (visuelle, sonore ou olfactive, ...) avec la vocation d'habitation de la zone et que la surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

UC – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

UC – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UC – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la RD 12 :

- Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la voie,
- Les autres constructions doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport à la RD 632 :

- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum de l'emprise publique,

Par rapport aux autres voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres à compter de l'alignement,

Par rapport aux autres voies les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour des voies constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

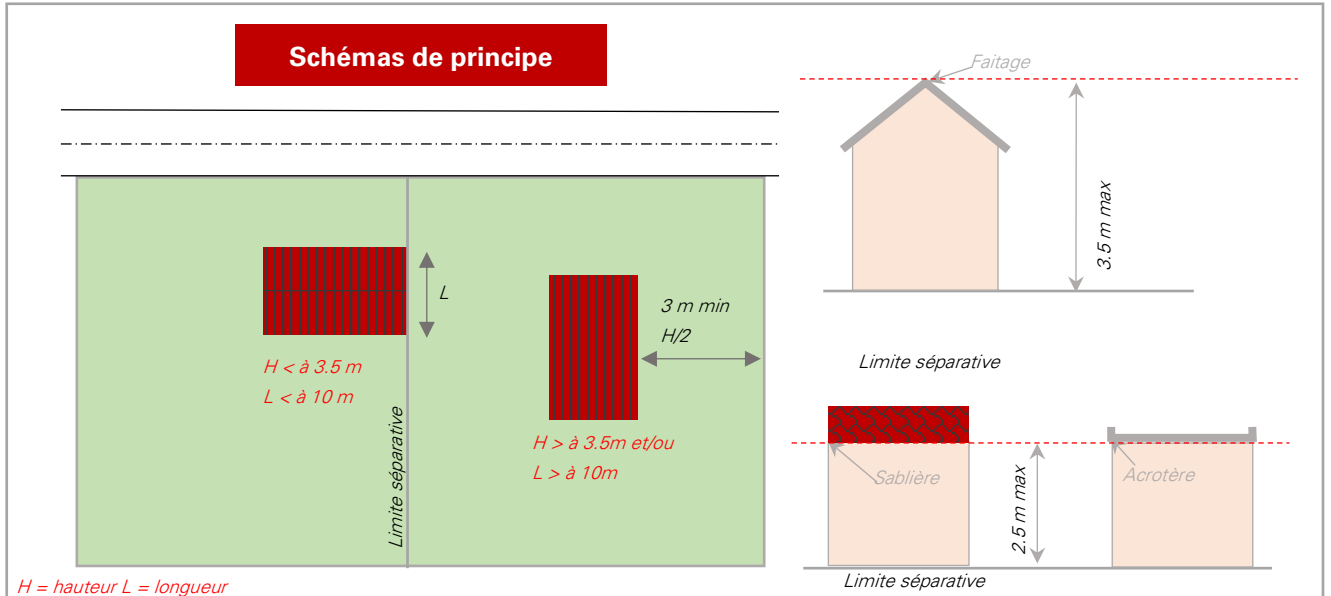
Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m de l'alignement des voies mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions et aménagements dédiées à la gestion des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement des voies sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement proche.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 10 mètres cumulés sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3.5 mètres au faîtage et à 2.5 m sous la sablière ou sous l'acrotère sur la ladite limite,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m des limites séparatives mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 7 mètres.

UC – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

Façades :

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.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les toitures plates, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, sont autorisés à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés et à toutes les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.



Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

*Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures***

UC – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes **Article 2 : palette de végétaux**

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

Espaces de pleine terre et éco-aménagés

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts créés (sur le domaine demeurant privé hors rétrocession éventuelle). Sur le plan de masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public

Excepté en cas d'impossibilité technique justifiée, des espaces paysagés en pleine terre doivent être réalisés conformément aux dispositions suivantes :

Taille de l'unité foncière	Part minimale d'espace de pleine terre
< à 400 m ²	30 %
400 m ² à 600 m ²	40 %
600 m ² à 800 m ²	50 %
800 m ² à 1 000 m ²	60 %
> à 1 000 m ²	70 %

UC – Article 6 : 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 représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Lorsque le projet implique la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes, elles devront être recrées sur l'unité foncière.
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Dans les lotissements à destination d'habitation ou groupe d'habitations de plus de 4 logements ou de 4 lots, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.
 - 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements ou 3 lots lorsque le nombre de logements n'est pas connu.
- Autres constructions :
 - Surface de plancher inférieure à 30 m² : 0 place de stationnement
 - Surface de plancher supérieure à 30 m² :
 - de 30 à 150 m² : 2 places de stationnement
 - par tranche supplémentaire entamée de 75 m² au-delà de 150 m² : 1 place de stationnement

Pour les autres constructions :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.



Pour les stationnements dédiés aux deux roues :

- Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² (ces places de stationnement pourront être dans les garages et devront être matérialisées dans les plans de la demande d'autorisation d'urbanisme)
- Autres constructions : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, les constructions devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches

UC – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UC – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Le long des routes départementales, et excepté sur les tronçons mentionnés ci-après, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière .

- RD632 : entre le croisement de la RD avec la rue du 11 novembre et le croisement avec la rue du Moulin,
- RD12 : entre le croisement de la RD avec le chemin Guiraoudeou et le croisement avec la rue René Zago,
- RD19 : entre le croisement de la RD avec la rue Sainte-Catherine et le croisement avec la rue Pierre Lartigue,
- RD53 : entre le croisement de la RD avec le boulevard de la piscine et le croisement avec la rue pierre Lartigue.
- RD37 : entre le croisement de la RD avec la Route de Saint-Clar, et le croisement avec la rue des Alouettes

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

*Les voies publiques ou privées sont soumises aux dispositions figurant dans les dispositions communes : **Article 5 : Gestion***



Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri, aire de présentation, etc.), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Dans le cas de construction d'un lot d'habitations, une aire de stockage des déchets sera aménagée à l'entrée de la zone d'habitations à proximité de la voie publique, de préférence en souterrain.

UC – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée devra disposer d'un système d'assainissement autonome selon les normes en vigueur.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.



L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UE

UE – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Sous condition
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisées sous condition les créations de logement et hébergement :

- Soit sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale au sens de l'article L312- du code de l'action sociale et des familles,
- Soit sous réserve d'être des logements de fonctions liées aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont autorisées les évolutions les constructions existantes à destination d'habitation à condition :

- Que l'emprise au sol de la construction principale n'excède pas 200 m²,
- Que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

Est autorisée sous condition la sous-destination de commerce de détail et d'artisanat sous réserve d'être liée à une activité existante et que l'activité nouvellement créée soit un élément secondaire de l'activité principale existante.

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

UE – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



UE – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UE – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé.

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

Non règlementé.

UE – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;



- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

Caractéristiques architecturales des clôtures

Non règlementé.

UE – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes
Article 2 : palette de végétaux

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

Espaces de pleine terre et éco-aménagés

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

UE – Article 6 : 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.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.



UE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

*Les voies publiques ou privées sont soumises aux dispositions figurant dans les dispositions communes : **Article 5 : Gestion***

Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

UE – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

Eaux pluviales



La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

UH

UH – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Sous condition
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination de logements à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire, sont uniquement autorisées les évolutions des logements existants.

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

UH – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



UH – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UH – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la RD 12 :

- Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la voie,
- Les autres constructions doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres à compter de l'alignement,

Par rapport aux autres voies les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour des voies constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

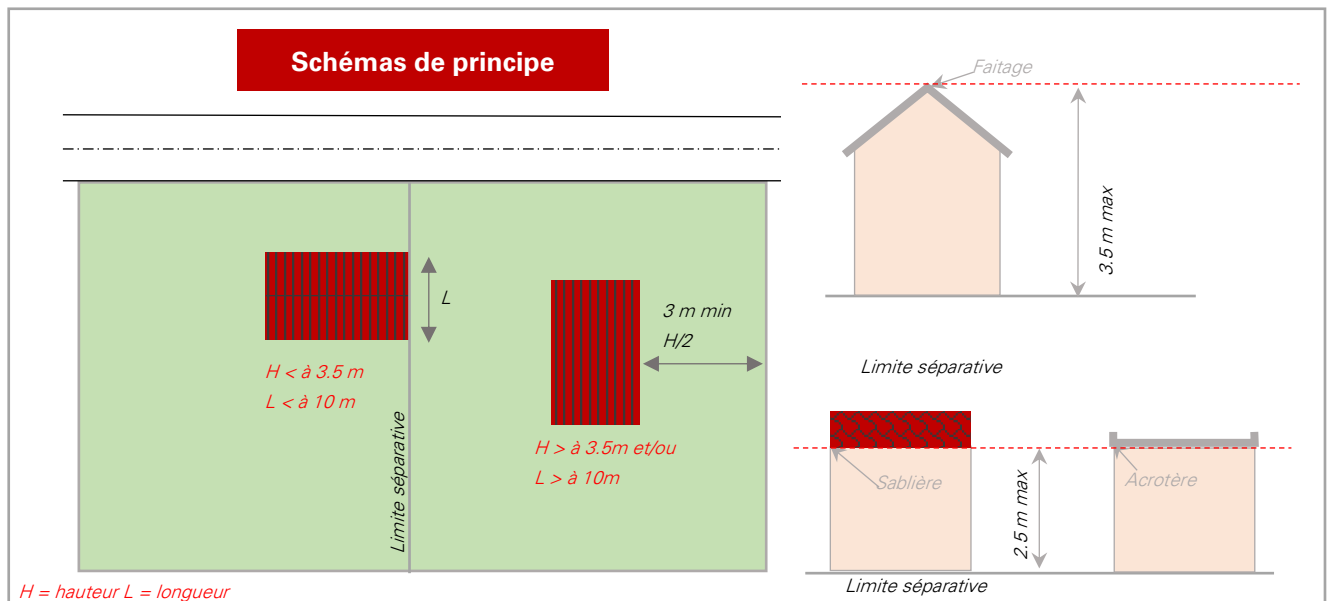
Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m de l'alignement des voies mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions et aménagements dédiées à la gestion des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement des voies sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement proche.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 10 mètres cumulés sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3.5 mètres au faîtage et à 2.5 m sous la sablière ou sous l'acrotère sur la ladite limite,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m des limites séparatives mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 7 mètres.



UH – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

Façades :

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.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les toitures plates, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés et à toutes les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.



Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

*Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures***

UH – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes **Article 2 : palette de végétaux**

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

Espaces de pleine terre et éco-aménagés

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Ces espaces seront plantés d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts créés (sur le domaine demeurant privé hors rétrocession éventuelle). Sur le plan de masse du projet doivent figurer tous les arbres existants sur les voies de desserte du projet qu'elles soient de statut privé ou public.

Excepté en cas d'impossibilité technique justifiée, des espaces paysagés en pleine terre doivent être réalisés conformément aux dispositions suivantes :

Taille de l'unité foncière	Part minimale d'espace de pleine terre
< à 400 m ²	30 %
400 m ² à 600 m ²	40 %
600 m ² à 800 m ²	50 %
800 m ² à 1 000 m ²	60 %
> à 1 000 m ²	70 %

UH – Article 6 : 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 représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le projet implique la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes, elles devront être recréées sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.



UH – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UH – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Le long des routes départementales, et excepté sur les tronçons mentionnés ci-après, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière .

- o RD632 : entre le croisement de la RD avec la rue du 11 novembre et le croisement avec la rue du Moulin,
- o RD12 : entre le croisement de la RD avec le chemin Guiroudeou et le croisement avec la rue René Zago,
- o RD19 : entre le croisement de la RD avec la rue Sainte-Catherine et le croisement avec la rue Pierre Lartigue,
- o RD53 : entre le croisement de la RD avec le boulevard de la piscine et le croisement avec la rue pierre Lartigue.
- o RD37 : entre le croisement de la RD avec la Route de Saint-Clar, et le croisement avec la rue des Alouettes

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

*Les voies publiques ou privées sont soumises aux dispositions figurant dans les dispositions communes : **Article 5 : Gestion***

Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

Dans le cas de construction d'un lot d'habitations, une aire de stockage des déchets sera aménagée à l'entrée de la zone d'habitations à proximité de la voie publique, de préférence en souterrain.

UH – Article 8 : Desserte par les réseaux



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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, sauf dispositions spécifiques.

Le déversement des eaux usées non domestiques après prétraitement dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonné à l'établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée devra disposer d'un système d'assainissement autonome selon les normes en vigueur.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

UT

UT – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UT – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition			X



Sont autorisées les constructions à destination d'habitation à condition :

- Que le logement soit destiné à la direction, le gardiennage et la surveillance ou la sécurité de l'établissement,
- Qu'il ne soit pas créé plus d'un logement supplémentaire dans la zone,
- Que l'emprise au sol de la construction principale n'excède pas 200 m²,
- Que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

UT – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UT – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UT – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Non réglementé.

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 7 mètres

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

UT – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures**



UT – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Toutes les plantations seront de préférence issues de la liste figurant dans les dispositions communes
Article 2 : palette de végétaux

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

UT – Article 6 : Stationnement

Non règlementé.

UT – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UT – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

UT – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.



Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UX

UX – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UX – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Sous condition
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	



SECTEUR UXA

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions et installations à destination de commerce de détail à condition que la surface de plancher atteigne 300 m² au minimum.

TOUS LES SECTEURS

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

UX – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UX – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UX – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à la RD 12 :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la voie,

Par rapport aux autres voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 mètres de l'emprise de la voie,

Par rapport aux autres voies les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait de 4 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et aménagements dédiées à la gestion des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement des voies sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement proche.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leurs hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit 12 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 12 mètres.

Emprise au sol et densité

Non règlementée

UX – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...) ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

Façades :

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.

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les toitures plates, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, sont admis à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Des formes de toit différentes que celles évoquées ci-dessus sont admises sur un volume secondaire de la construction principale.

Portails et coffrets techniques



Le cas échéant, les massifs de maçonnerie supportant les portails auront une largeur minimum de 1,30 m. Ils intégreront chaque fois que nécessaire, les coffrets techniques et autres petits équipements (boîtes aux lettres...).

Les coffrets techniques devront de préférence être intégrés au bâtiment le plus proche de la voie. Sinon, ils seront intégrés dans un massif de maçonnerie dont les dimensions ne pourront être inférieures à : largeur = 1,30 m, hauteur = 1,30 m.

Les massifs de maçonnerie seront enduits.

Aires de stationnement et de stockage

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 représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols. Au moins 50% des surfaces ne pourront être imperméabilisées.

Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle)

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées sur une largeur de 2,50 mètres minimum, elles pourront être doublées d'un grillage.

Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.

Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

Pour la zone UXa :

- En limite avec la RD 12 :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m, sans grille ni grillage ;
- soit d'un grillage à maille rectangulaire de 200 mm x 100 mm, plastifié blanc dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres ;
- soit d'une grille à barreaudage droit sans mur bahut et d'une hauteur maximum de 2,00m.

- En limite avec les autres voies :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie vive dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m, sans grille ni grillage, doublé ou non d'une haie dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.
- soit d'un grillage sans mur bahut et noyé dans une haie vive de même hauteur que la clôture, à savoir 1,50 m maximum.
- Soit d'une grille à barreaudage droit sans mur bahut et d'une hauteur maximum de 2,00 m et doublée ou non d'une haie.

- . En limite séparative :

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Pour la zone UXc

Les dispositions générales s'appliquent sauf pour les clôtures sur voies qui ne pourront être constituées que d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 mètres doublé ou non d'une haie.

Les clôtures en limite de voie et sur la RD 21 les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m, sans grille ni grillage, doublé ou non d'une haie,
- soit d'un grillage à maille rectangulaire de 200 mm x 100 mm, plastifié blanc dont la hauteur ne pourra excéder 2 m ;
- soit d'une grille à barreaudage droit sans mur bahut et d'une hauteur maximum de 2 m.

Sur les autres limites, les clôtures sur les limites séparatives doivent s'insérer dans l'environnement et ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

UX – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer



Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes

Article 2 : palette de végétaux

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

Espaces de pleine terre et éco-aménagés

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Excepté en cas d'impossibilité technique justifiée, des espaces paysagés en pleine terre d'un seul tenant représentant au moins 15% de l'unité foncière doivent être réalisés.

UX – Article 6 : 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 représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux,
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les stationnements dédiés aux deux roues :

- Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² (ces places de stationnement pourront être dans les garages et devront être matérialisées dans les plans de la demande d'autorisation d'urbanisme)
- Autres constructions : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, les constructions devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches

UX – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX



UX – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 5 mètres.

Est interdit tout accès nouveau individuel sur la RD 12 et sur la RD 37.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

*Les voies publiques ou privées sont soumises aux dispositions figurant dans les dispositions communes : **Article 5 : Gestion***

Collecte de déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir tous les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains, soit en aérien (abri et aire de présentation), soit en souterrain (colonnes enterrées).

UX – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

Eaux pluviales



La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

ZONE AU

1AU

1AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU – Article 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdit	Autorisé	Sous condition
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU) sur chaque secteur.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles (visuelle, sonore ou olfactive, ...) avec la vocation d'habitation de la zone et que la surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

1AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La part de logements locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, et arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements de chaque opération d'aménagement d'ensemble.

1AU – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

1AU – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux autres voies départementales :

- o Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres à compter de l'alignement,

Par rapport aux autres voies les constructions doivent être implantées :

- o avec un retrait de 6 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

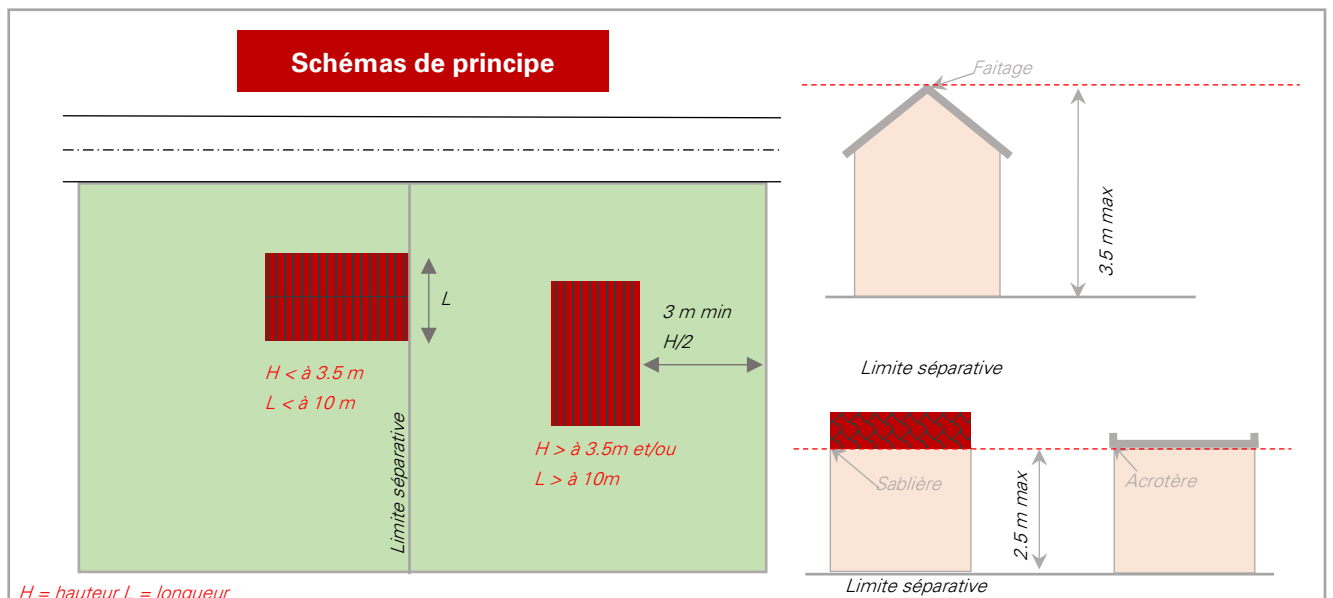
Les piscines (hors piscines couvertes) doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite. Cette distance est mesurée à compter du bord intérieur du bassin.

Les constructions et aménagements dédiées à la gestion des ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement des voies sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement proche.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- o Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 10 mètres cumulés sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3.5 mètres au faîtage ou à 2.5 m sous la sablière ou sous l'acrotère sur la ladite limite,
- o Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.





Cas particulier :

- Les piscines seront obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 2 m des limites séparatives mesurés à partir du bord intérieur du bassin.
- Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

1AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...)
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

Façades :

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.



Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les toitures plates, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés et à toutes les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.

Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Les antennes paraboliques seront placées sur des souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

*Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures***

1AU – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes **Article 2 : palette de végétaux**

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP. Une surface de 10 % minimum de chaque opération sera traitée en espace commun aménagé qualitativement par un traitement végétal.

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. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec le gestionnaire.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture, ces arbres devront être sur la même unité foncière.

Espaces de pleine terre et éco-aménagés

Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Excepté en cas d'impossibilité technique justifiée, des espaces paysagés en pleine terre doivent être réalisés conformément aux dispositions suivantes :

Taille de l'unité foncière	Part minimale d'espace de pleine terre
< à 400 m ²	20 %
400 m ² à 600 m ²	30 %
600 m ² à 800 m ²	40 %
> à 800 m ²	50 %

1AU – Article 6 : 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 représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols.

Sauf dispositions spécifiques, les obligations sont les suivantes :

- Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m² des constructions existantes et aux changements de destination des locaux, ainsi qu'aux transformations d'habitation en plusieurs logements. Il ne s'applique pas aux constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ni aux logements locatifs au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination des commerces et activités de services, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- Lorsque le projet implique la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes, elles devront être recrées sur l'unité foncière.

- Les normes minimales et maximales de stationnement par fonction sont les suivantes arrondies à l'unité supérieure :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Dans les lotissements à destination d'habitation ou groupe d'habitations de plus de 4 logements ou de 4 lots, il est exigé :



- 1 place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements ou 3 lots lorsque le nombre de logements n'est pas connu.
- Autres constructions :
 - Surface de plancher inférieure à 30 m² : 0 place de stationnement
 - Surface de plancher supérieure à 30 m² :
 - de 30 à 150 m² : 2 places de stationnement
 - par tranche supplémentaire entamée de 75 m² au-delà de 150 m² : 1 place de stationnement

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination des commerces et des activités de services hors sous-destinations restauration et l'hébergement hôtelier et touristique

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

Restauration : sous-destination hébergement hôtelier et touristique et restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher et une place de stationnement par chambre. Il n'y a pas de cumul dans le cas d'hôtel-restaurant, où il convient de prendre en considération la prescription la plus contraignante.

Pour les constructions à destination des autres activités secondaire ou tertiaire (hors centre de congrès et d'exposition)

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les stationnements dédiés aux deux roues :

- Logement et hébergement regroupant au moins 2 logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie totale minimale de 3m² (ces places de stationnement pourront être dans les garages et devront être matérialisées dans les plans de la demande d'autorisation d'urbanisme)
- Autres constructions : 1 place par tranche de 25m² de surface de plancher. Au-delà de 300 m² de surface de plancher, les constructions devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches



1AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Le long des routes départementales, et excepté sur les tronçons mentionnés ci-après, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière .

- o RD632 : entre le croisement de la RD avec la rue du 11 novembre et le croisement avec la rue du Moulin,
- o RD12 : entre le croisement de la RD avec le chemin Guiroudeou et le croisement avec la rue René Zago,
- o RD19 : entre le croisement de la RD avec la rue Sainte-Catherine et le croisement avec la rue Pierre Lartigue,
- o RD53 : entre le croisement de la RD avec le boulevard de la piscine et le croisement avec la rue pierre Lartigue.
- o RD37 : entre le croisement de la RD avec la Route de Saint-Clar, et le croisement avec la rue des Alouettes

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

*Les voies publiques ou privées sont soumises aux dispositions figurant dans les dispositions communes : **Article 5 : Gestion***

1AU – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au



réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Dans les opérations d'ensemble de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débits et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est soumise aux dispositions figurant dans les dispositions communes :

Article 5 : Gestion des eaux pluviales

Les projets intégreront les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales intégrées dans les OAP.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales



2AUx

2AUx – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AUx – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toutes les constructions sont interdites exceptées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, eau potable, électricité, ...).

L'ouverture de chacune des zones pourra intervenir soit :

- Dans le cadre d'une procédure de modification du PLU en application des articles L 153-36 et L153-38 du code de l'urbanisme,
- Dans le cadre d'une procédure de révision du PLU en application de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme si dans les neuf ans suivant sa création, la zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

2AUx – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

2AUx – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sans objet

2AUx – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sans objet

ZONE A

A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Constructions et installations :

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

⇒ TOUS LES SECTEURS

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

⇒ SECTEUR A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²,
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ SECTEUR ATVB :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au

titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles soient implantées à dans un rayon de 50 m autour du siège d'exploitation,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles soient implantées à dans un rayon de 50 m autour du siège d'exploitation,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées à dans un rayon de 50 m autour du siège d'exploitation,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²,
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *SECTEUR AX*

- Les constructions et installations au service de l'activité agricole à usage : de stockage, de triage et de conditionnement dans la limite de 2000m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol totale.
- La création de bâtiments à usage de bureaux dans la limite de 200m² de surface de plancher totale et d'emprise au sol totale.
- L'aménagement d'une aire de stationnement liée aux constructions autorisées dans la limite de 500m², avec un aménagement paysagé et un sol perméable.

Affectation des sols :

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit (dépôt de ferrailles, de matériaux, de déchets, de vieux véhicules...).
- Les entrepôts non liés à un commerce ou une activité artisanale autorisée.

Changements de destination :

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous condition :

- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet,
- que la nouvelle destination du bâtiment soit de l'hébergement hôtelier et touristique.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux voies départementales :

- o à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe des RD 632, RD 12 et RD 912. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les bâtiments agricoles,
- o à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- o Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m de l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant,
- o Les annexes à l'habitation,
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Aux aires et lieux de stockage des déchets.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- o À une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m,
- o Avec un recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

⇒ **TOUS LES SECTEURS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole, hors silos qui peuvent dépasser cette hauteur,

- 7 mètres pour les autres constructions,
- 3 mètres pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

⇒ *SECTEUR AX*

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 12m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes,....

Emprise au sol et densité

Les dispositions de l'article A1 s'appliquent.

A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...)
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Façades :

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.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Excepté pour les bâtiments agricoles, la pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les toitures plates, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés et à toutes les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.

Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

*Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures***

A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes **Article 2 : palette de végétaux**

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et permettant le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

ZONE N

N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exploitation forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *SECTEUR N*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²,
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *SECTEUR NJ*

- Les abris de jardin à condition que :
 - o ils soient édifiés dans le cadre de jardins familiaux ou jardins partagés,
 - o leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par cellule individualisée,
 - o il soit fait usage de matériaux non précaires et non vulnérables aux crues.

⇒ *SECTEUR NL*

- Les aménagements liés aux sports et aux loisirs.

⇒ *SECTEUR NTVB*

- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite globale de 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que la surface totale de plancher et d'emprise au sol n'excèdent 200 m²,

- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol et la surface de plancher des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *SECTEUR NX*

- N'est autorisée que la remise en état, la renaturation et la dépollution du site.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport aux voies départementales :

- o à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe des RD 632, RD 12 et RD 912. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les bâtiments agricoles,
- o à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- o Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m de l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant,
- o Les annexes à l'habitation,
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Aux aires et lieux de stockage des déchets.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- o À une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m,
- o Avec un recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- o Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

La **Hauteur** des constructions est définie dans le **Lexique**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole, hors silos qui peuvent dépasser cette hauteur,
- 7 mètres pour les autres constructions,
- 3 mètres pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

Emprise au sol et densité

Les dispositions de l'article N1 s'appliquent.

N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Principe général :

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 en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...)
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Façades :

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.

Des décrochements architecturaux dans les façades peuvent être autorisés (loggias, balcons, bow-window).

Dans tous les cas, ces façades seront de teintes s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de

l'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Excepté pour les bâtiments forestiers, la pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les toitures plates, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment sont admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés et à toutes les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol.

Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles, etc.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructures et de superstructures.

S'agissant des installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées uniquement en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

Caractéristiques architecturales des clôtures

*Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 3 : Clôtures***

Rappel : en zone N s'applique l'article L372-1 du code de l'environnement, qui indique entre autres et pour rappel que les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :

- leur hauteur est limité à 1,20m maximum,
- elles sont installées à 30cm minimum au-dessus du sol.

N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Toutes les plantations seront issues de préférence de la liste figurant dans les dispositions communes **Article 2 : palette de végétaux**

.

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Tout terrain ne possédant pas d'accès à une voie publique ou privée (motorisée/ouverte à la circulation) ouverte au public sera inconstructible.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès 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, sans jamais être inférieurs à 3 mètres.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et permettant le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour et permettre le passage de véhicules assurant la collecte des ordures ménagères.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

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 législation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le

terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.