

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTLAUR

PIECE 4 : REGLEMENT

PIECE 4.1 : REGLEMENT ECRIT



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTLAUR

COMMUNE DE MONTLAUR
PIECE 4 : REGLEMENT

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Formalisation règlement écrit	ABH		

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9

SOMMAIRE

A. DISPOSITIONS GENERALES	12
B. LEXIQUE.....	18
C. PALETTES DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE ET DU SICOVAL	28
D. DISPOSITIONS PAR ZONE.....	32
ZONE UA.....	34
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	36
ARTICLE UA-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	36
ARTICLE UA-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	37
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	38
ARTICLE UA-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .	38
ARTICLE UA-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	39
ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	42
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	42
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	42
ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT	43
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	45
ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	45
ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	45
8.1 Eau potable	45

8.2	Eaux usées.....	45
8.3	Eaux pluviales.....	46
8.4	Autres réseaux	46
8.5	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
ZONE UB.....		48
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		50
ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		50
ARTICLE UB-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....		51
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		52
ARTICLE UB-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .		52
3.1	Emprise au sol des constructions.....	52
3.2	Hauteur maximale des constructions	52
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	52
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	53
ARTICLE UB-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		53
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	53
4.2	Adaptation de la construction au terrain	54
4.3	Clôtures.....	54
4.4	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	55
ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		56
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	56

5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	56
ARTICLE UB-6 :	STATIONNEMENT	57
	EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	59
ARTICLE UB-7 :	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	59
ARTICLE UB-8 :	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	59
8.1	Eau potable	59
8.2	Eaux usées.....	59
8.3	Eaux pluviales.....	59
8.4	Autres réseaux	60
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	60
ZONE UC		62
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		64
ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		64
ARTICLE UC-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		65
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		66
ARTICLE UC-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS. ..		66
3.1	Emprise au sol des constructions	66
3.2	Hauteur maximale des constructions	66
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	66
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	67
ARTICLE UC-4 :	QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	67
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	67
4.2	Adaptation de la construction au terrain	68
4.3	Clôtures.....	68

4.4	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	69
ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		70
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	70
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	70
ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT		71
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		73
ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....		73
ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX		73
8.1	Eau potable	73
8.2	Eaux usées.....	73
8.3	Eaux pluviales.....	74
8.4	Autres réseaux	74
8.5	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	74
ZONE UD		76
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		78
ARTICLE UD-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		78
ARTICLE UD-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		79
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		80
ARTICLE UD-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .		80
3.1	Emprise au sol des constructions	80
3.2	Hauteur maximale des constructions	80
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	80

3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	81
ARTICLE UD-4 :	QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	81
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	81
4.2	Adaptation de la construction au terrain	82
4.3	Clôtures.....	82
4.4	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	83
ARTICLE UD-5 :	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	83
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	83
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	84
ARTICLE UD-6 :	STATIONNEMENT	84
	EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	87
ARTICLE UD-7 :	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	87
ARTICLE UD-8 :	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	87
8.1	Eau potable	87
8.2	Eaux usées.....	87
8.3	Eaux pluviales.....	87
8.4	Autres réseaux	88
8.5	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	88
ZONE UH	90
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		92
ARTICLE UH-1 :	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	92
ARTICLE UH-2 :	MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	93

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	94
ARTICLE UH-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .	94
3.1 Emprise au sol des constructions	94
3.2 Hauteur maximale des constructions	94
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	94
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	95
ARTICLE UH-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	95
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	95
4.2 Adaptation de la construction au terrain	96
4.3 Clôtures.....	96
4.4 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	97
ARTICLE UH-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	97
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	97
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	97
ARTICLE UH-6 : STATIONNEMENT	98
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	99
ARTICLE UH-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	99
ARTICLE UH-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	99
8.1 Eau potable	99
8.2 Eaux usées.....	99
8.3 Eaux pluviales.....	99
8.4 Autres réseaux	100
8.5 Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	100

ZONE UE	102
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	104
ARTICLE UE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	104
ARTICLE UE-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	105
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	106
ARTICLE UE-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	106
3.1 Emprise au sol des constructions	106
ARTICLE UE-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	106
4.1 Clôtures	106
4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	106
ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	107
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	107
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	107
ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT	107
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	108
ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	108
ARTICLE UE-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	108
8.1 Eau potable	108
8.2 Eaux usées	108
8.3 Eaux pluviales	108
8.4 Autres réseaux	109
8.5 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	109
ZONE AU0	110

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	112
ARTICLE AU0-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	112
ARTICLE AU0-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	112
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	113
ARTICLE AU0-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	113
ARTICLE AU0-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	113
ARTICLE AU0-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	113
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	113
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	114
ARTICLE AU0-6 : STATIONNEMENT	114
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	115
ARTICLE AU0-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	115
ARTICLE AU0-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	115
ZONE A	116
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	118
ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	118
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	119
ARTICLE A-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..	119
3.1 Emprise au sol des constructions	119
3.2 Hauteur maximale des constructions	119
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	119

3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	120
ARTICLE A-4 :	QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	120
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	120
4.2	Adaptation de la construction au terrain	121
4.3	Clôtures.....	121
4.4	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	121
ARTICLE A-5 :	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	122
5.1	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	122
ARTICLE A-6 :	STATIONNEMENT.....	122
	EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	123
ARTICLE A-7 :	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	123
ARTICLE A-8 :	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	123
8.1	Eau potable	123
8.2	Eaux usées.....	123
ZONE N.....		124
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		126
ARTICLE N-1 :	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	126
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		128
ARTICLE N-3 :	VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..	128
3.1	Emprise au sol des constructions	128
3.2	Hauteur maximale des constructions	128
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	128

3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	129
ARTICLE N-4 :	QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	129
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	129
4.2	Adaptation de la construction au terrain	130
4.2	Clôtures.....	130
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	131
ARTICLE N-5 :	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	131
5.1	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	131
ARTICLE N-6 :	STATIONNEMENT	132
	EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	133
ARTICLE N-7 :	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	133
ARTICLE N-8 :	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	133
8.1	Eau potable	133
8.2	Eaux usées.....	133
E.	ANNEXE : PALETTE VEGETALE	134

A. DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montlaur. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Autres législations

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

Servitudes d'utilité publique

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

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

ARTICLE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

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

Edification des clôtures

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

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>
	<i>Exploitation forestière</i>
Habitation	<i>Logement</i>
	<i>Hébergement</i>
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>
	<i>Restauration</i>
	<i>Commerce de gros</i>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>
	<i>Hôtels</i>
	<i>Autres hébergements touristiques</i>
	<i>Cinéma</i>
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>
	<i>Équipements sportifs</i>
	<i>Autres équipements recevant du public</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>
	<i>Entrepôt</i>
	<i>Bureau</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>

ARTICLE 6. RISQUE INONDATION - PPRI

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI annexé au présent PLU.

ARTICLE 7 : PPR « Sécheresse »

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

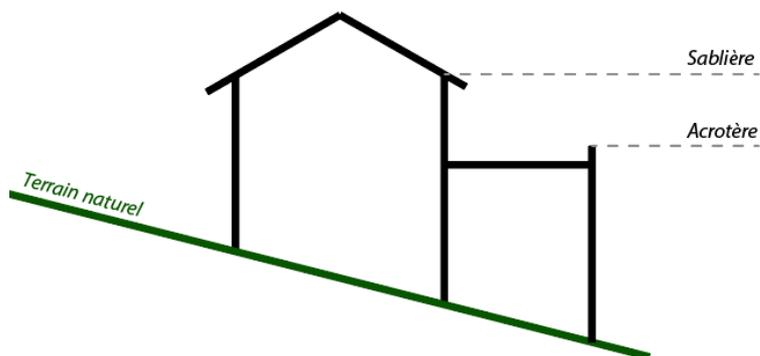
B. LEXIQUE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

Acrotère :

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



Annexe :

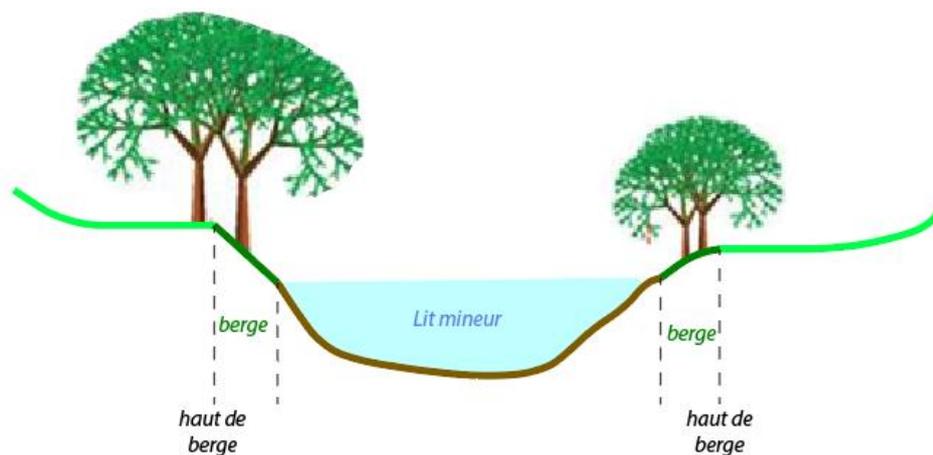
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle 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.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge :

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



Changement de destination :

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

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, comportant ou non des fondations.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau :

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

Emprise au sol :

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

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

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

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

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

Espace de pleine terre :

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

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

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

Terrain d'assiette du projet



Espaces libres :

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

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

Extension :

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

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

Haie mélangée :

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

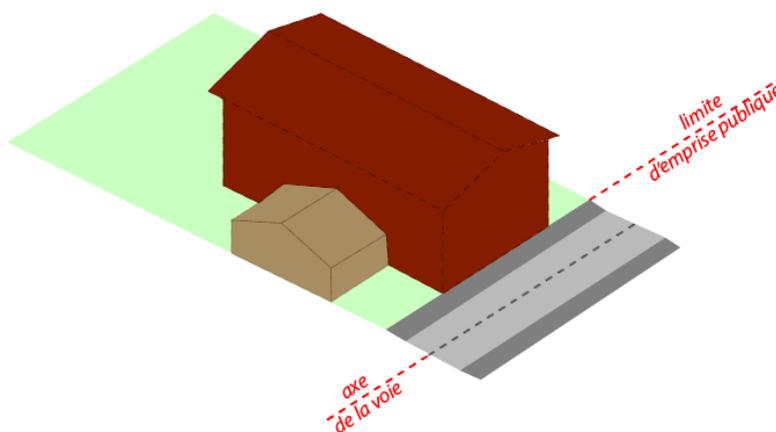
Hauteur maximale :

La hauteur maximale d'une construction est calculée à partir du point le plus bas de ladite construction par rapport au niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Le règlement du PLU distingue deux modalités de calcul de la hauteur :

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

Limite d'emprise publique :

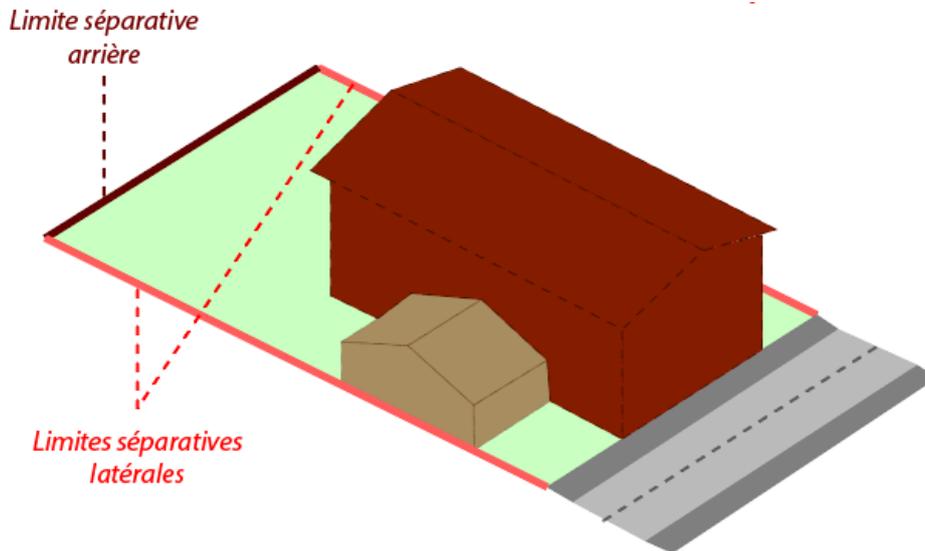
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



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

Limites séparatives :

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



Opération d'aménagement d'ensemble :

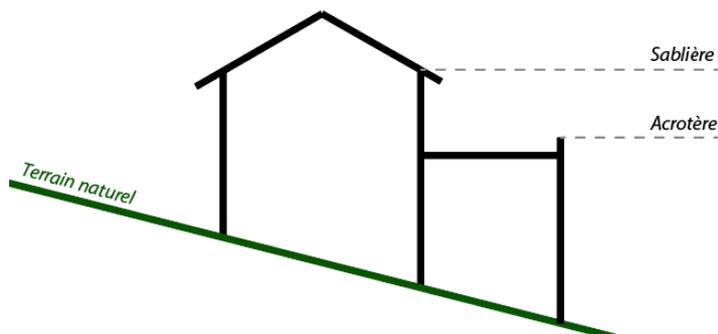
Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

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

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

Sablière :

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



Sol naturel (ou terrain naturel) :

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

Surface de plancher :

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

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

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

Terrain d'assiette du projet :

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

Le terrain d'assiette du projet est dès lors constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière.

Voie :

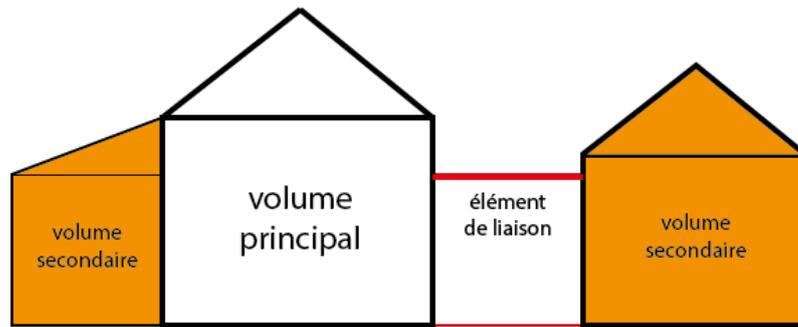
La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

Volumes et éléments de liaison

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

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

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





C. PALETTES DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE HAUTE GARONNE ET DU SICOVAL

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie

Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Furne

Enduits à la chaux

finition brossée



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



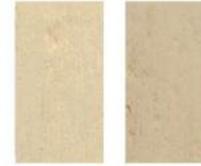
sables gris et jaune



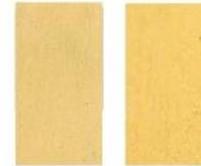
Badigeons à la chaux



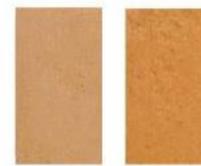
ocre clair



ocre roux



ocre jauni



ocre orangé



ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



T beige clair
1005-Y20R



T grège
3010-Y20R



T beige
2010-Y20R



T terre
2020-Y25R



T jaune
1030-Y15R



T paille
2030-Y10R



T ocre orangé
3030-Y30R



T ocre rose
2520-Y40R



T rouge brique
2040-Y60R



T rouge foncé
4030-Y50R

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

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

Éloge de la couleurs et de la matière

La personnalité et l'identité d'une ville, d'un village se forment dans le respect constant de l'harmonie et de l'équilibre des couleurs.

Il nous appartient aujourd'hui de préserver ce patrimoine.

C'est pourquoi, le Sicoval propose le nuancier ci-contre pour faciliter les choix lors d'un traitement de façade d'une construction neuve ou d'une rénovation et ce, dans un souci d'harmonie et d'unité chromatique.

Les références de teintes proviennent d'un système universel de classement des couleurs : le « Natural Color System » (NCS), l'un des systèmes les plus répandus et les plus appliqués au monde, basé sur la manière dont l'être humain perçoit les couleurs. Les teintes sont classées dans un ordre croissant de clarté et de saturation au sein de chaque gamme de couleurs.

Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte :

- la situation du bâtiment dans son environnement bâti ou naturel ;
- le caractère propre au bâtiment.

Les teintes suivies d'un * ne doivent pas être en présence dans la même façade.



Palette des matériaux

La couleur est difficile à définir puisqu'une même couleur peut être différente en fonction du support sur lequel elle est appliquée. Toutefois, il est souhaitable que les enduits soient de teintes discrètes et peu réfléchissantes. Ils doivent s'orienter vers des tons « terreux » s'inspirant de la nature et notamment des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Ainsi, à partir du mélange : sable local-chaux blanche, nous pouvons avoir une multitude de couleurs en y ajoutant en faible quantité un pigment coloré.

Les peintures		Tuiles	Briques	Enduits prêts à l'emploi		Les badigeons	
P1 gris clair 1705 Y07R	P2 gris foncé 3005 Y20R			E1 gris vert 2502 Y	E2 cendré vert 3502 Y	B1 cendre beige clair 2005 Y40R	B2 cendre beige foncé 2005 Y50R
P3 ombre clair 2502 Y	P4 ombre foncé 4005 Y20R	T1 rouge	B1 paille	E3 cendre beige clair 2005 Y40R	E4 cendre beige foncé 2005 Y50R	B3 terre beige 2010 Y20R	B4 ocre rompu 3010 Y25R
P5 beige clair 1510 Y20R	P6 beige foncé 2010 Y20R			E5 terre beige 3737 Y26R	E6 brun foncé 3520 Y20R	B5 pierre foncé 2010 Y30R	B6 beige ocre 2020 Y25R
P7 terre clair 2030 Y20R	P8 terre foncé 3030 Y20R	T2 rouge vieilli	B2 rose	E7 ocre chaud 2030 Y20R	E8 terre brûlée 3737 Y26R	B7 beige ambré 1530 Y30R	B8 terre orange 3030 Y30R
P9 ocre clair 1020 Y20R	P10 * ocre jaune 2040 Y20R			E9 jaune vert 2030 Y10R	E10 beige ambré 1530 Y30R	B9 ocre chaud 1030 Y30R	B10 ocre intense 2050 Y20R
P11 brique orangée 3135 Y62R	P12 ton brique 3437 Y71R	T3 rouge brun	B3 orange	E11 ton brique 3030 Y60R	E12 * brique orange 3040 Y60R	B11 rose 2030 Y65R	B12 brique rouge 4030 Y70R
P13 * ocre orangée 2040 Y30R	P14 * orange foncé 3040 Y50R			E13 * orange flamboyant 2040 Y40R	E14 * terre d'ocre 3140 Y38R	B13 rose orangé 2020 Y45R	B14 ton brique 3030 Y60R
P15 ocre rompu 2030 Y30R	P16 * ocre foncé 3040 Y30R	T3 rouge patiné	B3 rouge	E15 orange foncé 3030 Y40R	E16 terre rouge brun 4030 Y50R	B15 orange clair 2030 Y50R	B16 brique orange 3040 Y60R
						B17 beige clair 1005 Y20R	B18 cendre beige clair 2005 Y40R
						B19 orange clair 2030 Y50R	B20 brique rouge 4030 Y70R

D. DISPOSITIONS PAR ZONE

ZONE UA

ZONE UA

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne de Saint-Lautier et Rudel.

*Elle comprend un secteur UAa correspondant au secteur de Saint-Lautier faisant l'objet d'une OAP de « secteur d'aménagement » conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme. **Ce secteur n'est pas soumis au règlement écrit***

ZONE UA

ZONE UA

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une autre activité autorisée dans la zone sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UA

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

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de construction de plus de 5 logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher devra consacrer au moins 20 % du nombre des logements créés à des logements sociaux définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé au 3^e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Excepté dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 m sur sablière ou à l'acrotère.

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- À 5m minimum de la limite d'emprise de la RD16,
- À l'alignement ou à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques,

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

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature, dès lors qu'ils n'excèdent pas une longueur de 0,5m.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE UA

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10m pour une même limite,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois ces règles de recul ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 m mesuré à compter du bord intérieur de la piscine.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

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

Les toitures devront comporter un débord de toit sur les façades principales d'au moins 0,30m et dans la limite de 0,50m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,

ZONE UA

- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou s'il s'agit d'une annexe à la construction d'habitation.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 m mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

4.3 CLOTURES

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

La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne ou la palette des matériaux du SICOVAL

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,60 m.

ZONE UA

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

(Cf. lexique)

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

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements/lots ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront aménagés en espace vert de pleine terre dont au moins 5% d'un seul tenant,

ZONE UA

- Devront être utilisés, pour les places de stationnement non couvertes, des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie si la nature du sol le permet.

ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places de stationnement non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	Une place par logement
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).

ZONE UA

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions à destination de restauration</i>	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

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

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 10 logements ou plus à raison :

- D'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- D'une place par 50m² de surface de plancher de bureau.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout nouvel accès sur la RD16 est interdit.

Les voiries publiques ou privées nouvellement créées et desservant plus de deux logements/lots devront avoir une largeur de chaussée minimale de 4m sur au moins 80% de leur longueur.

Les voies publiques ou privées nouvellement créées et desservant 5 logements/lots ou plus devront prévoir l'aménagement de cheminements piétons et cyclables d'une largeur minimale de 2,50m sur au moins l'un des deux côtés.

Concernant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés, les voiries nouvellement créées devront tenir compte des caractéristiques définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du document « Avis hydraulique eaux pluviales urbaines » joint en annexe du PLU (annexe 6.5.5).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

Les modalités de gestion des déchets devront respecter les prescriptions de la notice relative aux déchets jointe en annexe du PLU (annexe 6.2.4).

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines liées à des opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement.

Elle comprend un secteur UBa comprenant les secteurs les plus denses ('habitat collectif, mitoyen,...).

ZONE UB

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une autre activité autorisée dans la zone sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

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

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de construction de plus de 5 logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher devra consacrer au moins 20 % du nombre des logements créés à des logements sociaux définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40% du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- À 5m minimum de la limite d'emprise de la RD16,
- À 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques. **Dans le secteur UBa**, les constructions pourront également être implantées à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature dès lors qu'ils n'excèdent pas une longueur de 0,5 m.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Soit en limite(s) séparative(s) sous la condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10m pour une même limite :
 - Pour les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m,
 - Pour les constructions principales et les constructions annexes dans la limite des hauteurs maximales autorisées à l'article 3.2 pour le secteur UBa,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 m mesuré à compter du bord intérieur de la piscine.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

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

Les toitures devront comporter un débord de toit sur les façades principales d'au moins 0,30 m et dans la limite de 0,50 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou s'il s'agit d'une annexe à la construction d'habitation.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

4.3 CLOTURES

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

La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne ou la palette des matériaux du SICOVAL

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,60m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,60 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

(Cf. lexique)

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

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements/lots ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront aménagés en espace vert de pleine terre dont au moins 5% d'un seul tenant,

Devront être utilisés, pour les places de stationnement non couvertes, des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie si la nature du sol le permet.

ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	Une place par logement
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Hôtels</i>	Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<i>Constructions à destination de restauration</i>	Une place par tranche de 20 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Constructions à destination de bureau

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

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

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 10 logements ou plus à raison :

- D'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- D'une place par 50 m² de surface de plancher de bureau.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout nouvel accès sur la RD16 est interdit.

Les voiries publiques ou privées nouvellement créées et desservant plus de deux logements/lots devront avoir une largeur de chaussée minimale de 4m sur au moins 80% de leur longueur.

Les voies publiques ou privées nouvellement créées et desservant 5 logements/lots ou plus devront prévoir l'aménagement de cheminements piétons et cyclables d'une largeur minimale de 2,50m.

Concernant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés, les voiries nouvellement créées devront tenir compte des caractéristiques définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du document « Avis hydraulique eaux pluviales urbaines » joint en annexe du PLU (annexe 6.5.5).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

Les modalités de gestion des déchets devront respecter les prescriptions de la notice relative aux déchets jointe en annexe du PLU (annexe 6.2.4).

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE UC

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires au tissu lâche

ZONE UC

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'ils soient nécessaires à une autre activité autorisée dans la zone sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

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

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de construction de plus de 5 logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher devra consacrer au moins 20 % du nombre des logements créés à des logements sociaux définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature dès lors qu'ils n'excèdent pas une longueur de 0,5 m.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et l'emprise au sol inférieure à 20 m²,
- Les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 m mesuré à compter du bord intérieur de la piscine.

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

FAÇADES

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

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

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

Les toitures devront comporter un débord de toit sur les façades principales d'au moins 0,30m et dans la limite de 0,50m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou s'il s'agit d'une annexe à la construction d'habitation.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

4.3 CLOTURES

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

La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne ou la palette des matériaux du SICOVAL

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,60 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...)

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

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

(Cf. lexique)

Au moins 35% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement,
- Préservation des murs de clôtures anciens en galets, briques, ..., excepté pour des critères de sécurité ou lors de la création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative,
- ...

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements/lots ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront aménagés en espace vert de pleine terre dont au moins 5% d'un seul tenant,
- Devront être utilisés, pour les places de stationnement non couvertes, des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie si la nature du sol le permet.

ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ <i>Deux places par logement.</i>
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ <i>Deux places par logement</i> <u>Et</u> ⇒ <i>1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure).</i>

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
	<i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	<i>une place par logement</i>
Constructions à destination d'hébergement	<i>une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Hôtels	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions à destination de restauration	<i>Une place par tranche de 20 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination de bureau	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

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

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 10 logements ou plus à raison :

- D'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- D'une place par 50 m² de surface de plancher de bureau.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout nouvel accès sur la RD16 est interdit.

Les voiries publiques ou privées nouvellement créées et desservant plus de deux logements/lots devront avoir une largeur de chaussée minimale de 4m sur au moins 80% de leur longueur.

Les voies publiques ou privées nouvellement créées et desservant 5 logements/lots ou plus devront prévoir l'aménagement de cheminements piétons et cyclables d'une largeur minimale de 2,50 m.

Concernant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés, les voiries nouvellement créées devront tenir compte des caractéristiques définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

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

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du document « Avis hydraulique eaux pluviales urbaines » joint en annexe du PLU (annexe 6.5.5).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

Les modalités de gestion des déchets devront respecter les prescriptions de la notice relative aux déchets jointe en annexe du PLU (annexe 6.2.4).

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE UD

ZONE UD

La zone UD correspond aux hameaux de Ratabou et Potié-Maravals.

ZONE UD

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les extensions et annexes des constructions à destination « artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	La sous-destination « Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle » dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		La sous-destination « autres hébergements touristiques » dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une autre activité autorisée dans la zone sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant

	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

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

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UD-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE UD-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique, les constructions devront être implantées à 5 m minimum des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature dès lors qu'ils n'excèdent pas une longueur de 0,5 m.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et l'emprise au sol inférieure à 20 m²,
- Les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 m mesuré à compter du bord intérieur de la piscine.

ARTICLE UD-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

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

Les toitures devront comporter un débord de toit sur les façades principales d'au moins 0,30m et dans la limite de 0,50 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou s'il s'agit d'une annexe à la construction d'habitation.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

4.3 CLOTURES

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

La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne ou la palette des matériaux du SICOVAL

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,60m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,60 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit,
- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 2 m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant 5 logements/lots ou plus :

- 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront aménagés en espace vert de pleine terre dont au moins 5% d'un seul tenant,
- Devront être utilisés, pour les places de stationnement non couvertes, des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie si la nature du sol le permet.

ARTICLE UD-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

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

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	Une place par logement
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

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

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

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

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher ou de 10 logements ou plus à raison :

- D'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- D'une place par 50 m² de surface de plancher de bureau.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

Tout nouvel accès sur la RD16 est interdit.

Les voiries publiques ou privées nouvellement créées et desservant plus de deux logements/lots devront avoir une largeur de chaussée minimale de 4m sur au moins 80% de leur longueur.

Les voies publiques ou privées nouvellement créées et desservant 5 logements/lots ou plus devront prévoir l'aménagement de cheminements piétons et cyclables d'une largeur minimale de 2,50m.

Concernant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés, les voiries nouvellement créées devront tenir compte des caractéristiques définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

ARTICLE UD-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du document « Avis hydraulique eaux pluviales urbaines » joint en annexe du PLU (annexe 6.5.5).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

Les modalités de gestion des déchets devront respecter les prescriptions de la notice relative aux déchets jointe en annexe du PLU (annexe 6.2.4).

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE Uh

ZONE Uh

La zone Uh correspond aux autres hameaux présentant des caractéristiques non favorables à la densification.

ZONE Uh

ZONE Uh

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		Les réfections, extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les extensions et annexes des constructions à destination « artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	La sous-destination « Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle » dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		La sous-destination « autres hébergements touristiques » dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X	
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X	
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE Uh

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

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE Uh-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE Uh-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 10 m minimum de la limite d'emprise de la RD16,
- 8 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

ZONE Uh

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

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature dès lors qu'ils n'excèdent pas une longueur de 0,5 m.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

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

Les toitures devront comporter un débord de toit sur les façades principales d'au moins 0,30m et dans la limite de 0,50 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

ZONE Uh

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou s'il s'agit d'une annexe à la construction d'habitation.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

4.3 CLOTURES

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

La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne ou la palette des matériaux du SICOVAL.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,
- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,60 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1,80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois, cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur de clôture existant de hauteur supérieure. La hauteur maximale autorisée est celle de la clôture ou du mur de soutènement située dans le prolongement,

ZONE Uh

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra pas excéder 2m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

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

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

(Cf. lexique)

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

ZONE Uh

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE Uh-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

Tout nouvel accès sur la RD16 est interdit.

Les voiries publiques ou privées nouvellement créées et desservant plus de deux logements/lots devront avoir une largeur de chaussée minimale de 4m sur au moins 80% de leur longueur.

Concernant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés, les voiries nouvellement créées devront tenir compte des caractéristiques définies dans le cahier des prescriptions techniques pour la collecte des déchets de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

ARTICLE Uh-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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

ZONE Uh

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

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

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du document « Avis hydraulique eaux pluviales urbaines » joint en annexe du PLU (annexe 6.5.5).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

Les modalités de gestion des déchets devront respecter les prescriptions de la notice relative aux déchets jointe en annexe du PLU (annexe 6.2.4).

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE Uh

ZONE UE

ZONE UE

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

Il comprend un secteur UE1 correspondant au secteur de la plaine des sports

ZONE UE

ZONE UE

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X	
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	

ZONE UE

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

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UE-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE UE-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UE1, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 10% de la superficie la zone.

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

4.1 CLOTURES

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N dont la hauteur ne devra pas excéder 2m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois

- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédents pour des motifs de sécurité.

4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

(Cf. lexique)

Au moins 50% du secteur UE1 devra être maintenu en « espace de pleine terre ».

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

Aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets

ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins de la construction.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-7 : DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

ARTICLE UE-8 : DESERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

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

8.3 EAUX PLUVIALES

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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

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

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

ZONE UE

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions du document « Avis hydraulique eaux pluviales urbaines » joint en annexe du PLU (annexe 6.5.5).

8.4 AUTRES RESEAUX

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

Les modalités de gestion des déchets devront respecter les prescriptions de la notice relative aux déchets jointe en annexe du PLU (annexe 6.2.4).

8.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE AU0

ZONE AU0

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

ZONE AU0

ZONE AU0

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

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

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

ARTICLE AU0-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ZONE AU0

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

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

ARTICLE AU0-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementé.

ZONE AU0

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE AU0-6 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ZONE AU0

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU0-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ZONE A

ZONE A

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

ZONE A

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

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

Sont interdites :

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

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ZONE A

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

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

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 40 m² de surface de bassin pour les piscines.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- À 10 m minimum de la limite d'emprise de la RD16,
- À 8 m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature dès lors qu'ils n'excèdent pas une longueur de 0,5m.

ZONE A

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

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

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

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

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

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

Les toitures devront comporter un débord de toit sur les façades principales d'au moins 0,30m et dans la limite de 0,50 m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou s'il s'agit d'une annexe à la construction d'habitation.

ZONE A

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes.

COUVERTURES

Les toitures seront à deux pans minimum, en respectant un rapport minimum de 1/3 – 2/3 et respecter les tons de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne ou la palette des matériaux du SICOVAL.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

4.3 CLOTURES

Les clôtures implantées dont la hauteur ne devra pas excéder 2m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

4.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

ZONE N

ZONE N

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

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

Elle comprend :

- *Un secteur Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité,*
- *Un secteur Nt correspondant à un secteur accueillant une activité touristique et de loisirs, ...,*
- *Un secteur Na correspondant à une activité artisanale isolée.*

ZONE N

ZONE N

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

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

Sont interdites :

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

LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à :
 - La mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone,
 - Des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ZONE N

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

DANS LE SECTEUR NT :

- Les constructions, usage et affectations des sols nécessaires à l'activité touristique et de loisirs de la zone.

DANS LE SECTEUR NA :

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

DANS LE SECTEUR NCE, seuls sont autorisés :

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ZONE N

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

<i>Zones N, Nt</i>	
<i>Extension des constructions à destination d'habitation</i>	Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m ² d'emprise au sol total (construction d'habitation existante + extension projetée)
<i>Annexes aux constructions d'habitation</i>	Emprise au sol limitée à : <ul style="list-style-type: none">■ 40 m² de surface de bassin pour la piscine,■ 50 m² d'emprise au sol supplémentaire (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol des constructions est limitée à 400 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions existantes et projetées.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 500m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes et projetées.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

ZONE N

- À 10 m minimum de la limite d'emprise de la RD16,
- À 8 m minimum des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

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

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les débords de toit et éléments de modénature dès lors qu'ils n'excèdent pas une longueur de 0,5m.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

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

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE IDENTIFIES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

FAÇADES

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

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

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

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

ZONE N

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

Les toitures devront comporter un débord de toit sur les façades principales d'au moins 0,30m et dans la limite de 0,50m.

Toutefois :

- Une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires,
- Les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

TOITURES PLATES OU TERRASSES

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou s'il s'agit d'une annexe à la construction d'habitation.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EN ZONE NA

FAÇADES

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes.

4.2 ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU TERRAIN

Excepté dans le cadre de la réalisation d'un garage en sous-sol, les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

4.2 CLOTURES

Les clôtures implantées dont la hauteur ne devra pas excéder 2 m, seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, soit d'une haie mélangée d'essences locales.

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

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

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

ZONE N

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

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

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PELOUSES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les pelouses identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés de toute artificialisation.

ZONE N

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

Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement,
- Préservation des murs de clôtures anciens en galets, briques, ..., excepté pour des critères de sécurité ou lors de la création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.
- ...

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

ZONE N

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

E. ANNEXE : PALETTE VEGETALE

Les essences du Sicoval à titre indicatif

Arbres de hautes tiges

Chêne vert
Chêne pubescent
Erable champêtre
Merisier
Orme champêtre
Frêne commun
Marronnier d'inde
Saule blanc
Alisier blanc
Pommier sauvage
Mûrier noir
Cerisier
Figuier
Arbre de Judée
Micocoulier
Cormier
Amandier

Arbustes pour haies mixtes

Fusain
Néflier commun
Cornouiller sanguin
Viorne
Prunellier
Noisetiers
Lilas
Berbéris persistant
Sureau noir ou rouge
Amélanchier des bois
Chèvrefeuille
Genet d'Espagne
Cotonéaster
Mahonia commun
Troène
Laurier tin