

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE MENVILLE



P.L.U

Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de Menville

3 Partie réglementaire :

3.1 Règlement écrit

Modification du
P.L.U :
Approuvée le
26/02/2026

Visa
Date :
Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1

Table des matières

LEXIQUE	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE UA	8
ZONE UB.....	15
ZONE UC.....	22
ZONE UE.....	29
ZONE AU	32
ZONE AUE.....	39
ZONE AU0	42
ZONE N.....	43
ZONE A.....	49
ANNEXES.....	55

LEXIQUE

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

Accès :

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

Voie et emprise publique :

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

Annexe :

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

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

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

Une piscine est considérée comme une construction annexe.

Extension des constructions :

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

Hauteur des constructions :

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

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

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territorial

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

Article 2 – Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

② Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

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

La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles

La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée

Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone

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

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

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;

Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ;

Des espaces boisés classés.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

Article 4 - Constructions et installations nécessaires a des équipements collectifs

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

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

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

Article 5 - Stationnement automobile

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

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

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

Article 6 – Passage bateau

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

Article 7 - Intégration au site des ouvrages techniques

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

Article 8 - Dispositions spécifiques a certains territoires

8.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

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

8.2 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune de Menville est soumise au **Plan des Surfaces Submersibles de la Save (PSS)** ayant valeur de Plan de Prévention des Risques Inondation et au **Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (PPR Sécheresse)**. La connaissance du risque la plus récente est retranscrite au travers de la Carte Informative des Zones Inondables.

Règlement applicable en zone inondable reportée sur le règlement graphique (source DDT 31) :

1- Dans toutes les zones inondables

- Interdiction de réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés.
- Interdiction de stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Interdiction de création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage.
- Interdiction des sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).
- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue (dans le cas où le phénomène est l'inondation). Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieur à 200 m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur).
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans les zones inondables devront :
 - o en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). En l'absence de cote PHEC, le premier plancher sera situé à +2,50m au-dessus du terrain naturel.) ;
 - o en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le premier plancher sera situé à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

Autres cours d'eau identifiés sur le document graphique :

- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

2- Dispositions spécifiques aux zones U inondables (en plus de celles définies au paragraphe 1)

En zone d'aléa fort **sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit**, à l'exception de celles autorisées ci-après :

- extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
- installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes, à savoir : locaux techniques, vestiaires, sanitaires ;

En zone d'aléa faible à moyen sont interdites :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, **qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue**.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa.

- Toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination.
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

3- Dispositions spécifiques aux zones A et N inondables (en plus de celles définies au paragraphe 1)

Dans toutes les zones inondables **sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit**, à l'exception de celles autorisées ci-après :

En zone inondable, en **aléa fort**, sont autorisées :

- les serres tunnels à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - de permettre la transparence hydraulique ;
 - de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - d'être limitées à une emprise au sol de 20m² ;
 - de ne pas créer de logement nouveau.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les zones d'**aléa moyen / faible**, sont autorisées sous condition :

- les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes **nécessaires à l'exploitation agricole**.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations de plein air, locaux techniques, vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement d'activités sportives, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise ;
- les extensions des bâtiments de sports et de loisirs.

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

Le PPRN définit notamment :

Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme)

Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction)

8.3 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

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

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

8-4 – LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

8.5 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

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

ZONE UA

ARTICLE UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UA-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

- **ARTICLE UA-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS), du Plan de Prévention des Risques Sécheresse et prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
- Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

- **ARTICLE UA-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

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

- **ARTICLE UA-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

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

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- **ARTICLE UA-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé

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

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

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

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

jouissance.

1. Règles générales :

La façade des constructions et installations doit être implantée à l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer.

Les annexes doivent être implantées à une distance des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

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

2 – Cas particulier :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus ;
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre le front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les parcelles en angle ou dont la forme ne permet pas de répondre aux prospects déterminés dans les règles générales.

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage soit R+1.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - TOITURES

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

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

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

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

o Clôtures sur limites séparatives :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

o Eclairage public :

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

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

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

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

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

- **ARTICLE UA-2.4 – STATIONNEMENT**

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

o Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UA-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UA-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

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

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

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

• ARTICLE UA-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

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

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les aménagements relatifs à l'éclairage public doivent être conformes aux prescriptions du SDEHG.

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

ZONE UB

ARTICLE UB-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UB-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

- **ARTICLE UB-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS), du Plan de Prévention des Risques Sècheresse et prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
- Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.

- **ARTICLE UB-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

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

- **ARTICLE UB-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

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

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- **ARTICLE UB-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé

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

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

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

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même

terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Règles générales :

La façade des constructions et installations doit être implantée à une distance de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins piétons et des pistes cyclables au moins égale à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées à une distance des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

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

2 – Cas particulier :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus ;
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre le front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière.

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations doivent être implantées soit :

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

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4

mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage soit R+1.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - TOITURES

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

Pour les constructions et installations, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et vérandas. Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

o Clôtures sur limites séparatives :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

O Eclairage public :

Les aménagements relatifs à l'éclairage public doivent être conformes aux prescriptions du SDEHG.

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

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

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

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale* et enherbé).

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

- **ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT**

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

O Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UB-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UB-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

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

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

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

• ARTICLE UB-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En l'absence de réseau public et uniquement dans ce cas là, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif, avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

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

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les aménagements relatifs à l'éclairage public doivent être conformes aux prescriptions du SDEHG.

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

ZONE UC

ARTICLE UC-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UC-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

- **ARTICLE UC-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non règlementé

- **ARTICLE UC-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

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

- **ARTICLE UC-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

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

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- **ARTICLE UC-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

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

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

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

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

1 - Règle Générale :

Les constructions principales à usage d'habitat doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 15 m.

2 – Cas particulier :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus sans création de logement nouveau.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins piétons et des pistes cyclables au moins égale à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées à une distance des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres l'une de l'autre.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage soit R+1.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R. 151.21 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent à chaque nouvelle parcelle ou lot issues de divisions foncières nées d'un lotissement, ou de constructions, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Dans la zone UC : l'emprise au sol ne doit pas excéder 8%.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (24/02/2020) dont l'emprise au sol est supérieure au seuil autorisé, il est admis, par dérogation, un forfait maximum de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire, pour la réalisation :

- d'extensions
- d'annexes (hors piscines qui sont autorisées mais qui ne font pas partie du calcul de l'emprise au sol) .

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - TOITURES

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

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

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

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

o Clôtures sur limites séparatives :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse

consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

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

O Eclairage public :

Les aménagements relatifs à l'éclairage publics doivent être conformes aux prescriptions du SDEHG.

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

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

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

Sur chaque unité foncière, 60 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale* et enherbé).

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

- **ARTICLE UC-2.4 – STATIONNEMENT**

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

O Constructions destinées à l'habitation :

➤ Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

ARTICLE UC-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UC-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque

pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

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

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

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

• ARTICLE UC-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En l'absence de réseau public et uniquement dans ce cas là, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif, avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et la collecte des eaux

pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les aménagements relatifs à l'éclairage public doivent être conformes aux prescriptions du SDEHG.

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

ZONE UE

ARTICLE UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE UE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2

- **ARTICLE UE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Non règlementé.

- **ARTICLE UE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

- **ARTICLE UE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

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

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées :

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

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

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

Non règlementé.

- **ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT**

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

ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE UE-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

3.1.2 - VOIRIE

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

- **ARTICLE UE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En l'absence de réseau public et uniquement dans ce cas là, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif, avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

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

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

- **ARTICLE AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un seul tenant à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme ;
- Pour l'OAP Dubarry, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la desserte du terrain par le réseau d'assainissement collectif.

- **ARTICLE AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

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

- **ARTICLE AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

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

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- **ARTICLE AU-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les opérations d'ensemble doivent être constituées d'au moins 25% de logements locatifs dont 10 % de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.

Les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements doivent comporter 50% de petits logements d'une à trois pièces et 50% de grands logements de quatre pièces ou plus.

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

• ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. La façade principale des constructions à usage d'habitation doit être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer comprise entre 5 et 8 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins piétons et des pistes cyclables au moins égale à 3 mètres.

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

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 9 m au faîtage soit R+1.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

• **ARTICLE AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - TOITURES

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

Pour les constructions et installations, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 30 et 40 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et vérandas. Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

o Clôtures sur limites séparatives :

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

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre.

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

o Eclairage public :

Les aménagements relatifs à l'éclairage public doivent être conformes aux prescriptions du SDEHG.

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

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

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

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

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements :

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant à vocation de loisir.

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

- **ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT**

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

o Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place de stationnement par logement social.
- Il est exigé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

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

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

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

3.1.2 - VOIRIE

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

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

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

Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

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

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

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

• ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

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

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les aménagements relatifs à l'éclairage public doivent être conformes aux prescriptions du SDEHG.

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

ZONE AUE

ARTICLE UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AUE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AUE-1.2

- **ARTICLE AUE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones à condition qu'elles soient réalisées au fur et à mesure de l'extension des réseaux dans le cadre d'une opération à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. Les opérations doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

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

Non règlementé.

- **ARTICLE AUE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

- **ARTICLE AUE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

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

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées :

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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

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

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

Non règlementé.

- **ARTICLE AUE-2.4 – STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

ARTICLE AUE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE AUE-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

3.1.2 - VOIRIE

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

- **ARTICLE AUE-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

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

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

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

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

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE AU0

CONDITIONS D'OUVERTURE :

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

- Réaliser une procédure d'évolution du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation,
- L'amélioration des conditions de desserte de la zone en termes d'assainissement et de voirie,
- Un taux de remplissage par des constructions des autres zones AU présentes sur le territoire d'au moins 70%.

ARTICLE AU0-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AU0-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU-1.2

- **ARTICLE AU0-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

- **ARTICLE AU0-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE N-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-1.2

- **ARTICLE N-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- o Dans la zone N :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS), du Plan de Prévention des Risques Sècheresse et prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
- Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU avec une surface de plancher maximale de la construction après extension de 200 m², à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- La construction d'annexes des constructions d'habitation existantes dans la limite de 50 m² d'emprise, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'emprise au sol totale ainsi que la surface de plancher totale des annexes à créer ne dépasse pas 50 m².

- o Dans le secteur NL :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS), du Plan de Prévention des Risques Sècheresse et prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
- Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par zone à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette possibilité de constructions de 100 m² d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics devra être réalisée dans un périmètre de 30 m mesuré à partir de la limite d'emprise de la salle polyvalente ne devra pas porter atteinte à la qualité environnementale du Parc de la Save ;

- Les aménagements liés et nécessaires à des activités sportives ou de loisirs.

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

0 Dans la zone N et le secteur NL :

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles en stationnement longue durée.
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

0 Dans les corridors écologiques repérés sur les pièces graphiques :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des corridors écologiques
- Le défrichement des bois, haies et ripisylves non liés à des aménagements publics de sports et de loisirs.

0 Dans les zones humides repérées sur les pièces graphiques :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des zones humides.

- **ARTICLE N-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- **ARTICLE N-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

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

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins piétons et des pistes cyclables au moins égale à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées à une distance des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

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

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

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

Non règlementé

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5,5 m au faîtage soit rez-de-chaussée.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N : l'emprise au sol ne doit pas excéder 10 %.

Dans le secteur NL : voir article N-1.2

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - TOITURES

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

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

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

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique, les clôtures doivent permettre les franchissements de la petite faune.

o Clôtures sur limites séparatives :

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

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique, les clôtures doivent permettre les franchissements de la petite faune.

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

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

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

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale*.

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

- **ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT**

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

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE N-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

3.1.2 - VOIRIE

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

- **ARTICLE N-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

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

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

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE A

ARTICLE A-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2

- **ARTICLE A-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS), du Plan de Prévention des Risques Sècheresse et prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
- Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dont les activités nécessitent une présence permanente et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU avec une surface de plancher maximale de la construction après extension de 200 m², à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- La construction d'annexes des constructions d'habitation existantes dans la limite de 50 m² d'emprise, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'emprise au sol totale ainsi que la surface de plancher totale des annexes à créer ne dépasse pas 50 m².
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning existants à la d'approbation du PLU.

- **ARTICLE A-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles en stationnement longue durée.
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- o Dans les corridors écologiques repérés sur les pièces graphiques :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des corridors écologiques

- Le défrichement des bois, haies et ripisylves.
- o Dans les zones humides repérées sur les pièces graphiques :
 - Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des zones humides.

- **ARTICLE A-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

- **ARTICLE A-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins piétons et des pistes cyclables au moins égale à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées à une distance des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

Non réglementé

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ne doivent pas dépasser 12 m mesurés à l'égout du toit.

Les autres constructions ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5,5 m au faîtage soit rez-de-chaussée.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Voir article A-1.2

• **ARTICLE A-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

2.2.2 - TOITURES

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

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

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

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies :

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

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique, les clôtures doivent permettre les franchissements de la petite faune.

o Clôtures sur limites séparatives :

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

Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique, les clôtures doivent permettre les franchissements de la petite faune.

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

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

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

Pour les prescriptions particulières, se reporter à l'annexe « éléments paysagers à préserver ».

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

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

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

- **ARTICLE A-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES**

CONSTRUCTIONS

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

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale*.

**Arbres et arbustes d'essence locale : en annexes*

- **ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT**

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

ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE A-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

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

3.1.1 - ACCES

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

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

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

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

3.1.2 - VOIRIE

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

- **ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

3.2.1 - EAU

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

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

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les rejets directs dans des ruisseaux ou fossés publics sont selon le cas soumis à autorisation.

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

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Tout aménagement doit se conformer au zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.

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

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

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

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

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

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

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ANNEXES

- **Annexe 1** : Liste des arbres et arbustes d'essences locales.

ANNEXE 1 : LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Alisier torminal / <i>Sorbus torminalis</i> - Aubépine / <i>Crataegus</i> - Aulne glutineux / <i>Alnus glutinosa</i> - Camerisier à balais / <i>Lonicera xylosteum</i> - Charme commun / <i>Carpinus betulus</i> - Chêne pubescent / <i>Quercus pubescens</i> - Chèvrefeuille d'étrurie / <i>Lonicera etrusca</i> - Cognassier / <i>Cydonia oblonga</i> - Cormier / <i>Sorbus domestica</i> - Cornouiller sanguin / <i>Cornus sanguinea</i> - Églantier / <i>Rosa canina</i> - Érable champêtre / <i>Acer campestre</i> - Figuier / <i>Ficus carica</i> - Frêne commun / <i>Fraxinus excelsior</i> - Fusain d'Europe / <i>Euonymus europaeus</i> - Genêt à balais / <i>Cytisus scoparius</i> - Genêt d'Espagne / <i>Spartium junceum</i> - Genévrier commun / <i>Juniperus communis</i> - Lilas commun / <i>Syringa vulgaris</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Merisier / <i>Prunus avium</i> - Néflier / <i>Mespilus germanica</i> - Nerprun alaterne / <i>Rhamnus alaternus</i> - Noisetier coudrier / <i>Corylus avellana</i> - Noyer commun / <i>Juglans regia</i> - Orme champêtre / <i>Ulmus campestris</i> - Poirier commun / <i>Pyrus pyraster</i> - Pommier commun / <i>Malus sylvestris</i> - Prunellier / <i>Prunus spinosa</i> - Prunier sauvage / <i>Prunus domestica</i> - Rosier persistant / <i>Rosa sempervirens</i> - Saule marsault / <i>Salix caprea</i> - Sureau noir / <i>Sambucus nigra</i> - Tilleul des bois / <i>Tilia cordata</i> - Tremble / <i>Populus tremula</i> - Troène des bois / <i>Ligustrum vulgare</i> - Viorne lantane / <i>Viburnum lantana</i> - Viorne obier / <i>Viburnum opulus</i> |
|--|---|