

ENVIRONNEMENT

ECONOMIE

Plan local d'urbanisme

PLU

Ramon
ville

Saint-Agne

Mise en compatibilité n°1 du PLU par arrêté préfectoral du 17/12/2025
ZAC extension Parc Technologique du Canal

PATRIMOINE

HABITAT

MOBILITÉS

REGLEMENT ECRIT

 CITADIA
une société
du groupe 


**Ramon
ville**
Saint-Agne

SOMMAIRE

.....	3
Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	4
ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations.....	4
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Structure du règlement écrit.....	6
Article 5 : Les destinations des constructions	7
Article 6 : Adaptations mineures.....	8
Article 7 : Constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures	8
ARTICLE 8 : Prévention des risques naturels prévisibles et technologiques.....	8
ARTICLE 9 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans	8
Article 10 : Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique	9
ARTICLE 11 : Patrimoine archéologique	9
ARTICLE 12 : Espaces boisés classés (Articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).....	10
ARTICLE 13 : Domaine Public Autoroutier Concédé A61	10
Chapitre 2 : Dispositions communes	12
Chapitre 3 : Dispositions spécifiques.....	35
I. Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	35
II. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).....	60
III. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	76
IV. Dispositions applicable aux zones naturelles (N)	80
Chapitre 4 : Annexes	85
I. Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales	85
II. Définitions.....	88
III. Liste des essences végétales locales conseillées	101





1

CHAPITRE 1

PLU
Ramonville
Saint-Agne
Plan local d'urbanisme



Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Ramonville-Saint-Agne.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :
 - Des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L424-1 et de refus de permis de construire, prévu à l'article L421-4 ;
 - Des articles énumérés à l'article R111-1 qui restent applicables ;
 - De l'article L111-10.
2. Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :
 - De code civil ;
 - De code de l'environnement ;
 - D'installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 concernant les monuments historiques et du 2 mai 1930 pour les monuments naturels et les sites ;
 - De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
 - De lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis (loi du 6 janvier 1986 – cf. annexes) ;
 - De normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
 - D'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental ;
 - De sécurité et défense contre l'incendie ;
 - De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;

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

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

3. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L571-10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) et annexé au présent plan local d'urbanisme.

Article 3 : Division du territoire en zones

1. Le territoire de la commune de Ramonville-Saint-Agne est divisé :

- En zones urbaines dites « zones U », qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- En zones à urbaniser dites « zones AU », qui correspondent aux territoires destinés à être aménagés mais dont l'urbanisation n'est pas encore effective soit en raison d'une insuffisance des réseaux, soit car soumise à des conditions particulières ;
- En zones agricoles dites « zones A », qui correspondent aux territoires équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- En zones naturelles dites « zones N », qui correspondent aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation agricole ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) prévus aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme ;
- Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme ;

- Des Emplacements Réservés (ER) prévus à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme et dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et au programme de logements à vocation sociale ;
- Des servitudes prévues à l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme et précisées ci-dessous :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer :

- *des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*
- *des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».*

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) figurent en annexe (Cf. pièce 4 du dossier de PLU). Le classement sonore des infrastructures figure également en annexe du dossier de PLU.

3. Le règlement écrit est constitué :

- De la présente partie dite « dispositions générales » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, les règles applicables aux adaptations mineures.
- D'une partie dite « dispositions communes » qui regroupe les dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire.
- D'une partie dite « dispositions spécifiques » qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones du PLU ;
- D'une partie « annexes » précisant certaines dispositions réglementaires et comportant, notamment :
 - Un lexique de définitions communes au règlement qui se réfère en partie au lexique national de l'urbanisme. Ces définitions sont en général repérées dans le texte par un symbole (*) ;
 - La définition de la taille minimale des logements à prendre en compte dans la typologie des logements lorsque celle-ci est exprimée.

Article 4 : Structure du règlement écrit

Dans chacune de ces zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

Chapitre 1 : Usage des sols et destinations des constructions

- Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 2.4. : Stationnement

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 3.2. : Desserte par les réseaux

Article 5 : Les destinations des constructions

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU peut règlementer les destinations et sous-destinations suivantes :

- **Habitation :**
 - Logement
 - Hébergement
- **Commerce et activités de service :**
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- **Exploitation agricole ou forestière :**
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Article 6 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



Article 7 : Constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures

Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif ou des ouvrages techniques d'infrastructures et de superstructures y compris les ouvrages techniques de l'opération de Connexion Ligne B – CLB - peuvent déroger à l'ensemble des dispositions, y compris les dispositions communes, prévues par le PLU sur l'ensemble des zones et secteurs.

ARTICLE 8 : Prévention des risques naturels prévisibles et technologiques

Il est rappelé que la commune de Ramonville Saint-Agne est soumise à plusieurs risques naturels prévisibles et technologiques. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune.

Les secteurs soumis à un risque inondation sont identifiés sur le règlement graphique au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels « Hers-Mort moyen » approuvé le 21/01/2014 et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions particulières introduites dans le présent règlement. La commune est également concernée par le PPRN Sécheresse approuvé le 30/08/2005.

Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme. Ces documents de rang supérieur sont annexés au dossier de PLU.

ARTICLE 9 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.

Article 10 : Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique



Selon les dispositions de l'article L621-32 du Code du Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.



Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



ARTICLE 11 : Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le règlement graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

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

ARTICLE 12 : Espaces boisés classés (Articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme)



Les dispositions du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende. Des autorisations de coupes et d'abattages d'arbres sont nécessaires, comme le prévoit la législation.



ARTICLE 13 : Domaine Public Autoroutier Concédé A61

L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.





2

CHAPITRE 2



Chapitre 2 : Dispositions communes

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- Tout changement de destination, toute réaffectation ou toute suppression non compensée des aires de stationnement ayant fait l'objet d'une concession à long terme ;
- Dans les territoires couverts par la servitude de projet global d'aménagement prévue à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et reportée sur le règlement graphique, toutes extensions ou constructions nouvelles d'une superficie supérieure :
 - à 50 m² de surface de plancher* pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'entrepôt, d'industrie, de commerce, ou d'artisanat ;
 - Non réglementé pour les équipements publics d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'alinéa 4 de l'article suivant 1.2., dans les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au règlement graphique comme "linéaire commercial à protéger et à diversifier" ;
- Les exploitations de carrières et de gravières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée ;
- Sous la courbe C du P.E.B., les constructions groupées à usage d'habitat ;
- Dans les secteurs soumis au risque inondation tel que repéré sur le règlement graphique du présent PLU, sont interdits toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature autres que celles autorisées sous condition à l'article 1.2. suivant.

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant à :
 - La gestion économe du territoire ;
 - La construction de bâtiments économes en énergie ;
 - La gestion de l'environnement sonore ;
 - L'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau ;
 - La relation harmonieuse avec le quartier et notamment une insertion qualitative du bâtiment dans son environnement immédiat et une gestion des rapports de covisibilité entre les bâtiments existants et projetés.
- L'extension ou la transformation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou des nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration au milieu environnant.



- L'extension ou la transformation des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², sous réserve :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants ;
 - Qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
 - Des autres dispositions du PLU.
- Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaire artisanal et commercial"* doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Sont donc interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage...
- Les éoliennes sous réserve soit :
 - D'être intégrées au bâti ;
 - De la validation des études réalisées sur les sites d'accueil potentiels repérés dans les documents annexes.
- Les occupations, installations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N.
- À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation « Bassin Hers-Mort Moyen », les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- Les constructions au voisinage des axes classés bruyants sont soumises aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions autorisées concernées par le P.E.B. devront respecter les règles d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Les occupations, installations et utilisations du sol admises dans chacune des zones doivent prendre en compte, sur les terrains concernés du secteur des Coteaux, les résultats de l'étude géotechnique du 27 avril 2000 (cf. Annexes).
- Dans une bande de 20 mètres comptés de part et d'autre de l'axe du tunnel du métro et de son extension, toute occupation et utilisation du sol pourra être soumise à des dispositions particulières nécessaires à la préservation de cet ouvrage (cf. Annexes).
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles applicables : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.
- Les occupations et utilisations du sol admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux éléments du paysage (bâti de caractère, sites d'intérêt paysager, etc. identifiés au règlement graphique conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :



- La démolition de parties d'un « bâtiment à conserver » ou de « façade ou élément architectural à conserver » peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et doit faire l'objet d'un permis de démolir ;
- Une modification (surélévation, extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural de la « façade ou élément architectural à conserver » ou du « bâtiment à conserver », sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables et doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés.
- Au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- L'implantation et la modification des antennes-relais sont autorisées à condition :
 - D'être situées en dehors des sites d'exclusions définis autour des secteurs sensibles (cf. annexes du PLU) ;
 - De ne pas remettre en cause la qualité architecturale du site d'implantation ;
 - D'être intégrées, dans la mesure du possible, dans le bâti ou dans le paysage.

Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au règlement graphique comme "linéaire commercial à protéger et à dynamiser" doit être obligatoirement affecté à des constructions à usage de commerces et activités de services ou à des équipements d'intérêt collectif ou services publics. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage,...
- Conformément à l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines (UA, UB et UC) et à urbaniser (1AU), toute opération d'aménagement ou de construction à usage d'habitat supérieure à 3 logements, ou à défaut d'identification du nombre de logements, supérieure à 300 m² de surface de plancher devra respecter les proportions et les tailles minimales suivantes :

Typologie	Proportion des logements	Taille minimale en (m ²)
2 pièces	20% maximum	54 m ²
3 pièces	30% maximum	72 m ²
4 pièces	Pour le nombre de logements restant à produire, il est imposé une répartition équilibrée entre T4, T5 et +	90 m ²
5 pièces et +		105 m ²

- Dans l'ensemble des zones UA, UB, UC et 1AU (y compris les sous-secteurs : citer les sous-secteurs concernés), les dispositions suivantes en matière de mixité sociale s'appliquent :

Taille de l'opération		% de la surface de plancher attribuée à		
Nombre de logements	Surface de plancher (m ²)	Du Logement Locatif Social	Du Prêt Social Location Accession	Accession à Prix Modéré ¹
A partir de 3	A partir de 300	25%	15%	20%

La réalisation des logements sociaux devra être effectuée dans un souci d'équilibre quant à la typologie des logements tel que définie au paragraphe précédent.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

Cf. Dispositions spécifiques de chaque zone.

2.1.2. Hauteur des constructions

1. Mesure de la hauteur des constructions :

- La mesure du terrain naturel (TN) se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 20 mètres de long, elles sont divisées en sections de 20 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou espaces publics.
- Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public et situé à une distance comprise entre 0 et 10 mètres du domaine public, la mesure du terrain naturel est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.
- Dans le cas d'un terrain en pente et à l'angle de deux voies ou espaces publics, le TN retenu est le TN le plus bas.
- Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction et jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière*
- Cas des autres toitures notamment en terrasse : sauf dispositions spécifiques la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel* avant travaux, au pied de la construction jusqu'à l'acrotère*.

¹ Pour toute opération d'aménagement soumise à servitude de mixité sociale en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le prix plafond au m² de surface de plancher habitable des logements en Accession à Prix Modéré sera de 2 900 € à la date d'approbation du PLU.

2. Conditions d'application :

- Au-dessus et à compter de la hauteur admise, peuvent s'ajouter, conformément à l'article 2.2., les ouvrages en toiture, des éléments de construction de faible emprise, les installations techniques en faveur des énergies renouvelables. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Lorsque les dispositions inscrites au règlement graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas conformes aux dispositions des articles 2.1. du règlement écrit, elles prévalent sur ces dernières.
- La hauteur maximale des annexes* non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3,5 mètres au faîtage.



2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La limite de l'emprise publique est la limite du domaine public que l'on retrouve notamment sous la forme de places, chemins, espaces verts publics, voies, trottoirs, pistes cyclables, domaine fluvial, etc.
- Lorsque les dispositions inscrites au règlement graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas conformes aux dispositions des articles 2 du règlement écrit, elles prévalent sur ces dernières.
- Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limite du domaine public.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse.
- Des implantations différentes de celles définies aux dispositions communes et spécifiques :
 - Sont exigées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation propres à certains secteurs.
 - Sont exigées le long de certains axes de circulation :
 - 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A61 ;
 - 20 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial, à l'exception des bâtiments et ouvrages liés à la gestion, la promotion et à la vie du Canal du Midi.
 - Peuvent être exigées, au vu du plan masse :
 - Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité*.
 - Pour des raisons liées soit à la conception du tissu urbain, soit à la conception architecturale du projet, soit à la création de places de parkings ou de jardins publics.
 - Sur les voies intérieures nouvelles si la fonction des espaces communs ou des espaces publics attenants dépasse la stricte utilisation des riverains (cheminements de liaison, accès à des équipements publics, place structurante, etc.) ou si la voie remplit d'autres rôles que la desserte des habitations (voie structurante pour le quartier, voie destinée à recevoir des transports en commun, voie de liaison inter-quartier, etc.).

○ Peuvent être admises :

- Uniquement sur les voies intérieures nouvelles, si elles répondent au vu du plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain, à une meilleure conception de l'espace urbain, à un traitement original de l'espace.

- Pour les bâtiments publics ou assimilés.

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement : sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions spécifiques à chaque zone.

- En l'absence de dispositions spécifiques ou graphiques, et admises, les règles d'implantation mentionnées au paragraphe précédent, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

○ 5 mètres des voies départementales.

○ 3 mètres des autres voies existantes ou projetées.

- Conditions d'application :

○ Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment sans prendre en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) et les balcons* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur.

○ Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

1. Dispositions générales (hors dispositions spécifiques contrares) :

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - Sur limites séparatives ou à 1 mètre de celles-ci, lorsque la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 3,20 mètres, non compris une tolérance de 1 mètre pour pignon, cheminée, etc. ;
 - Lorsqu'une construction existe sur le fonds voisin et est implantée sur les limites séparatives, la construction peut s'inscrire dans tout ou partie du plan vertical déterminé en limites séparatives par la construction déjà implantée.
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à une distance de 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

2. Cas particuliers :

- Les locaux de stockage et les aires de présentation nécessaires à la collecte des déchets ménagers et assimilés ainsi que les transformateurs statiques du réseau électrique pourront être implantés en limites séparatives.



- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir du plan vertical intérieur de la fosse pour les piscines non couvertes.
- Pour les piscines couvertes, le dispositif de couverture devra se situer à 2 mètres minimum. Cette distance est mesurée à partir de la base extérieure de la couverture.



3. Conditions d'application :

- Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques ou aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas conformes aux dispositions des articles 2.1. du règlement écrit, elles prévalent sur ces dernières ;
- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment sans prendre en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) les balcons dans la limite de 0,8m de profondeur ;
- Pour le cas d'ouvrage circulaire le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière*, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement* et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclaircissement, de salubrité, de sécurité, etc.
- L'implantation des constructions est libre, toutefois on veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues dans le cadre de l'opération.
- Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

3. Conditions d'application :

- Lorsque les dispositions inscrites au règlement graphique ou aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas conformes aux dispositions des articles 2.1. du règlement écrit, elles prévalent sur ces dernières ;
- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ainsi qu'aux débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) qui sont pris en compte dans la marge de recul tout comme les balcons quel que soit leur profondeur ;
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - Aux piscines et aux bâtiments annexes à l'habitat dans la limite de 3,20 mètres de hauteur ;
- Pour le cas d'ouvrage circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.

Article 2.2. : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Conditions générales :

- Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :
 - Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
 - Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,...) ;
 - La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs, etc.
- Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions ou installations et leur intégration au site demeurent soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones couvertes par une servitude de protection des monuments historiques.



2. Façades couleurs et matériaux :

- Sauf dispositions spécifiques contraires l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) est interdit.
- Les enduits seront couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec le paysage urbain.
- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Le long du Canal du Midi :

- Tout projet présentant une façade sur le Canal du Midi doit présenter un traitement paysager spécifique respectueux de ce site classé et inscrit sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO.

3. Les toitures :

Toitures en pente :

- La pente sera comprise entre 25% et 35%. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal).
- L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour une harmonisation avec les toitures existantes.
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition :

- Qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles concernent moins de 50% des surfaces couvertes.
- Elles peuvent couvrir plus de 50% des surfaces couvertes :
 - Dans les zones à vocation économique.
 - S'il s'agit de toitures végétalisées et/ou si elles constituent des toitures accessibles.
 - Pour les bâtiments annexes à la construction principale.

Ces dispositions (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux verrières et aux abris de jardin*.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

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

Les tuiles de couvertures de teintes sombres (exemple tuiles noires, grises,...) sont proscrites.

4. Les clôtures :

4.1. Prescriptions générales :

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.
- Les murs bahuts et les murs pleins devront être en briques ou enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.
- Les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable pour répondre aux impératifs réglementaires et de sécurité indispensables à l'exploitation de l'infrastructure routières.

4.2. Aspect :

- Hors dispositions spécifiques contraires, les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :
 - Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales, doublées ou non d'un grillage.
 - Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.).
 - Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
 - Les clôtures sur voies et emprises publiques des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être constituées dans leur intégralité par un mur bahut ne pouvant dépasser 1,50 mètre de hauteur.

- Hors dispositions spécifiques contraires, les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 1,80 mètre et être constituées :
 - Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
 - Soit par des grilles ou grillages.
 - Soit par un mur plein.
 - Soit par des structures bois.
 - Soit par une haie vive composée d'essences végétales locales.
- L'aménagement des clôtures sur limites séparatives devra en outre répondre à une recherche paysagère (massifs végétaux, plantes grimpantes, haies, etc.).
- Afin de permettre le passage de la « petite faune », pour tous les types de clôtures, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 8 mètres, non grillagées.

4.3. Des hauteurs et des aspects différents à ceux exprimés dans les dispositions communes et spécifiques pourront être admis :

- Dans le cadre du maintien ou de la rénovation de clôtures existantes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4. Dispositions particulières :

- En zone de risque inondation, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.
- Les clôtures sont interdites au sein du domaine fluvial du Canal du Midi.
- Les clôtures délimitant le domaine public routier de l'Autoroute A61 ne sont pas assujetties à cet article.

5. Bâtiments agricoles :

- Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer, dans la mesure du possible, de l'architecture rurale de la région afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Des adaptations pourront toutefois être admises dans le cas de mise en place de toitures solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.

6. Installations diverses :

- L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes,... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions.
- Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur et dissimulés derrière un panneau en bois ou en métal de la couleur de la maçonnerie ou des volets.



7. Performances énergétiques et environnementales :

- Tout projet de construction doit répondre aux objectifs suivants :
 - Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
 - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
 - Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, exposition...).

Pour les constructions à usage d'hébergement, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerce et activité de service et les constructions du secteur secondaire et tertiaire :

- Labellisation Effinergie RE2020 ou équivalent ;

Pour les constructions à usage de logement ou comprenant une destination logement :

- Pour les opérations de plus de 1 logement ou de plus 54 m² de surface de plancher, il est exigé :
 - Certification NF Habitat HQE ou équivalent ;
 - Labellisation Effinergie RE2020 ou équivalent ;
- Les règles ci-dessus relatives aux obligations de certification et labellisation en matière de performance énergétique et environnementale concernent uniquement la construction neuve destinée au logement et ne s'appliquent pas à la rénovation des constructions existantes.

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Prescriptions générales :

- Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont, dans la mesure du possible, à conserver et à protéger.
- Les espaces libres* ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être organisés de manière paysagère. Il conviendra ainsi de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire de ces espaces.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige* pour deux emplacements de voiture. Les espaces dédiés au parking doivent être entourés de haies arbustives et d'arbres de haute tige. Cet alinéa ne s'applique pas aux places de stationnement sur dalle.
- Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie.
- Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 3 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence végétale locale.

2. Essences végétales :

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales (Cf. liste non exhaustive des essences locales insérée en annexe du présent règlement) et

adaptées au climat local est imposée au détriment d'espèces potentiellement invasives sous réserve des recommandations du règlement du PPR Sécheresse (cf. Annexes du PLU).

- Tout projet de constructions devra prévoir des espaces verts aménagés de qualité contribuant à l'insertion du projet dans son environnement et renforcer la place de la Nature en Ville.



Espaces verts à créer :

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts, le PLU intègre la notion de Coefficient de Biotope par Surface (CBS).



Le Coefficient de Biotope par Surface définit la part de surface éco-aménageable (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Le CBS permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet en réponse à plusieurs objectifs :



- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique
- développer les fonctions naturelles des sols
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.



Le CBS offre tout un panel d'options d'aménagement possibles aux concepteurs pour inventer les réponses adaptées et contextualisées.

Le CBS correspond au ratio de l'ensemble des surfaces perméables à valeur écologique rapporté à la surface de la parcelle qui accueille le projet qui se calcule donc ainsi :

$$\text{CBS} = \text{surface éco aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

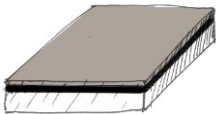
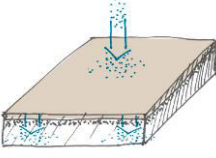
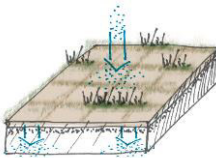
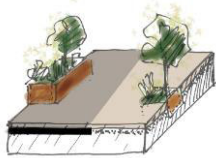
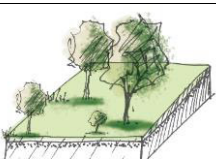
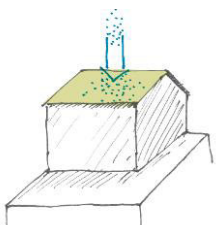
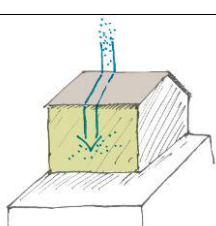
La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : les surfaces affectées à chaque type (cf. tableau détaillé ci-dessous) sont multipliées par un coefficient de pondération correspondant à la valeur écologique.

Dans le principe, plus une surface est perméable et apte à accueillir de la végétation, plus son coefficient de valeur écologique est élevé, plus la surface éco aménageable est élevée et plus le CBS est fort.

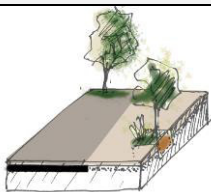
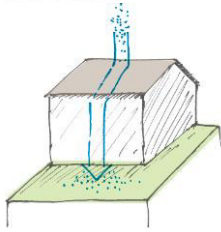
$$\begin{aligned} \text{Surface éco aménageable} = \\ = (\text{surface de type A} * \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} * \text{coef. B}) + (\text{surface de type C} * \text{coef. C}) + \dots \end{aligned}$$

- Le PLU distingue les espaces de pleine terre à créer qui doivent être traités en jardin plantés et gazonnés : ils ont un coefficient de valeur écologique maximal.
- Les autres surfaces du projet, au sol, sur les façades, sur les toitures présentent un coefficient de valeur écologique spécifique. Le tableau suivant donne les coefficients de pondération affectés à chaque surface dans le calcul de la surface éco aménageable.
- Dans le plan masse du projet, il se peut que certains espaces puis être assimilés à plusieurs typologies de la liste ci-dessous : dans ce cas, il convient de retenir le type d'aménagement ayant la plus forte valeur ajoutée écologique.



Typologie de surfaces de base au sol, hors-sol, sur façade ou sur toitures		Coefficient de valeur écologique par m ² de surface
Surfaces imperméables = Surfaces en revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation, tel que le béton, le bitume, le dallage sur couche de mortier, ...		0
Surfaces semi-perméables non végétalisées = Surfaces en revêtement poreux perméable pour l'air et l'eau, sans végétation, de type clinker, dallage mosaïque, dallage sur lit de gravier ou de sable, ...		0,3
Surfaces semi-ouvertes végétalisées ou végétalisables = Surfaces en revêtement perméable pour l'air et permettant l'infiltration de l'eau de pluie, végétalisé ou végétalisable de type dalle de bois, pierres ou pavés avec joints de sable ou de terre végétale, alvéoles engazonnées, ...		0,4
Surfaces d'espaces verts sur dalles = Surfaces en rez-de-chaussée ou garage aménagées en espaces verts plantés sur au moins 80 cm de terre végétale		0,3
Surfaces d'espaces de pleine terre = Surfaces d'espaces verts aménagés en pleine terre et présentant une continuité avec la terre naturelle		1
Surface de toiture végétalisée = Toitures végétalisées de type intensive ou extensive		1
Mur végétalisé = Murs aveugles recouverts de végétation pérenne		0,5



Typologie de surfaces à usage spécifique		Coefficient de valeur écologique par m ² de surface
Stationnement végétalisé = Surfaces dédiées au stationnement présentant des parties imperméables agrémentées d'îlots de plantations ou de bandes enherbées		0,2
Surfaces de récupération des eaux de toitures = Surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales par un système spécifique de collecte permettant la réutilisation des eaux (cuve, récupérateur, etc.), avant infiltration à la parcelle, et qui ne sont pas comptabilisées comme toitures végétalisées		0,5
Espaces végétalisés partagés = Afin de favoriser la vie collective, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Sont pris en compte : - Les surfaces dédiées à l'agriculture urbaine hors-sol (potagers sur dalle ou toiture, serres, ...). - Les aires de jeux et installations sportives extérieures + jardins partagés - Les parvis piétons végétalisés ouverts ou non clos en lien direct avec l'espace public.		1,5
Plantations arborées (en unité) = Afin de favoriser la plantation d'arbres qui participe à renforcer la biodiversité en ville et valorise la qualité paysagère de l'espace urbain, la plantation d'arbres sont pris en compte : - Plantation d'arbre fruitier : - Plantation d'arbre haut jet : - Plantation d'arbuste (<7m en fin de croissance)		40 50 30
Clôtures (en mètre linéaire) = Haies séparatives végétales avec mur = Haies séparatives végétales sans mur		0,3 0,5

Application du CBS dans toutes les zones U et AU :

Il est exigé :

- Un CBS d'au moins 1 pour l'habitat individuel sur une unité foncière de moins de 1000 m².
- Un CBS d'au moins 1,2 pour l'habitat individuel sur une unité foncière de plus de 1000 m² et pour l'habitat intermédiaire et collectif quelle que soit la surface de l'unité foncière.

Cas particulier dans les zones UE, il est exigé :

- Un CBS d'au moins 1 pour les nouvelles constructions.

Dans tous les cas, en cas d'opération de rénovation, d'agrandissement d'un bâti existant ou lors de la construction d'annexes à la construction principale, il est exigé de maintenir le CBS d'origine.

Des espaces peuvent relever de deux catégories d'aménagement différentes, dans ce cas, il faut prendre le coefficient apportant la plus grande valeur ajoutée écologique.

Il est rappelé que les plantations doivent se faire dans des conditions permettant un développement le plus optimal possible et dans le respect des dispositions prévues par le Code civil en

matière de distance à observer avec les limites séparatives et les constructions pour des raisons de sécurité et de préservation du cadre de vie.

Ci-après, la liste non exhaustive des essences végétales locales conseillées permettant aux pétitionnaires d'orienter leurs choix quant aux essences à privilégier :



Aubépine, Camérisier, Cornouiller sanguin, Cognassier, Églantier, Fusain d'Europe, Lilas commun, Néflier, Nerprun alaterne, Noisetier, Poirier commun, Pommier sauvage, Prunellier, Sureau noir, Troène des bois, Viorne lanthane, Alisier terminal, Aulne glutineux, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Cormier, Érable champêtre, Érable plane, Frêne commun, Merisier, Saule blanc, Tilleul des Bois,...

Source : Association Arbres et Paysages d'Autan

Les pétitionnaires peuvent se référer à la liste plus détaillée des essences sur le site internet de l'association.

4. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)* :

- Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les arbres inclus dans un périmètre EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement équivalent.

5. Les éléments de paysage remarquables :

En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'élément de paysage à protéger, à maintenir ou à remettre en état, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou paysagère :

- Dès lors que des travaux ont pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage remarquable, ceux-ci sont soumis à déclaration préalable.
- La protection et la mise en valeur de ces éléments de paysage identifiés induisent de ne pas altérer leur caractère paysager, écologique ou végétal. Les modifications apportées ne peuvent impacter ainsi l'unité générale de l'élément paysager protégé au règlement graphique.
- Les végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés et certains éléments minéraux, aménagements ou constructions d'impact modéré sont autorisés (allées piétonnes, voies d'accès, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, kiosques, abris de jardin, bassins, pistes cyclables, etc.). Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

6. Aires de stationnement :

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

Article 2.4. : Stationnement

1. Normes de stationnement automobile exigées :

1.1. Prescriptions générales :

- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :
 - A toute construction nouvelle.
 - Aux modifications et changements de destination des constructions selon les dispositions spécifiques propres à chaque zone.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social*, il est exigé une place par logement.
- Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des occupations et utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
- A l'occasion de tout projet de construction, le stationnement des véhicules exigé (conformément aux normes ci-dessous) doit être assuré sur l'unité foncière en dehors de la chaussée.
- Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, et, le cas échéant, de ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place de stationnement exigé sera arrondi à l'unité supérieure.

1.2. Normes de stationnement automobile par catégories de construction :

Destinations*	Normes de stationnement	
	Minimum	Maximum
Habitat	Cf. Dispositions spécifiques	
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher* entamée
Commerce	<u>Commerces de – de 300m² :</u> 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher* entamée Or avenue Tolosane, zone UA (cf. dispositions spécifiques) <u>Commerces de + de 300m² :</u> 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher* entamée	<u>Commerces de – de 300m² :</u> Pas de places imposées <u>Commerces de + de 300m² :</u> 1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de surface de plancher* entamée
Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher* entamée



Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher* entamée
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher* entamée
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant et 1 place pour 2 chambres	3 places de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant et 2 places par chambre
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Établissements scolaires du 1er degré et collèges : 1 place de stationnement par classe Lycées, établissement d'enseignement supérieur et assimilés : 5 places de stationnement par classe Établissements hospitaliers et assimilés : 1 place de stationnement pour 2 lits	Établissements scolaires du 1er degré et collèges : 5 places de stationnement par classe Lycées, établissement d'enseignement supérieur et assimilés : 10 places de stationnement par classe Établissements hospitaliers et assimilés : 3 places de stationnement pour 1 lit
Autres équipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement devra répondre au besoin de l'opération.	

- Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

1.3. La mutualisation des places de stationnement :

- Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, etc. à l'exception des logements). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie préalablement.

1.4. Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transport en commun (cf. cartographie en annexe du présent règlement) :

- Les normes de stationnement minimales pourront être réduites :
 - Les normes de stationnement minimales seront réduites par deux pour les unités foncières situées dans l'aire d'influence de 600 mètres d'une station de métro.
 - Les normes de stationnement minimales pourront être réduites par 1/3 pour les unités foncières situées dans l'aire d'influence de 400 mètres du TCSP ou de 300 mètres d'un axe de bus cadencé (15 min).
- Ces deux pondérations ne sont pas cumulatives et ne pourront, dans le cas des constructions destinées à l'habitat, aboutir à un résultat inférieur à une place par logement.

1.5. Stationnement pour les véhicules électriques :

- Lors de la réalisation d'aires de stationnement destinées aux véhicules motorisés, les normes mentionnées au 1.2. peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres.
- La création de bornes de recharge électrique dans les opérations d'aménagement ou de constructions devra répondre aux normes en vigueur.

2. Stationnement des deux-roues non motorisés et poussettes :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au 1er sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. La surface de stationnement exigée pour les deux-roues est calculée en fonction des normes minimales suivantes :
 - Pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
 - Pour les constructions à usage principal de bureaux, commerces et activités de services, l'espace dédié aux deux-roues possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher créée.
 - Pour les constructions à usage principal industriel ou tertiaire, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 20% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
 - Pour les constructions à usage principal d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'espace dédié aux deux-roues est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 20% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Tout ou partie des aires de stationnement requises peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée à condition qu'il justifie pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Équipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Prescriptions générales :

- Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques* ou privées* dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès* et voiries* doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile (notamment s'agissant de la voie engin* et voie échelle*), le brancardage, la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la situation, des caractéristiques et de l'importance du projet et, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

2. Accès* :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès* privatif à une voie publique* ou privée* ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin légalement institué.
- Les accès* doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :
 - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La desserte ou l'accès* véhicule à une opération privée depuis un parking public est interdit.
- Accès à la RD813 (Boulevard F. Mitterrand) : Les accès privatifs sur la RD 813 sont interdits. Les terrains non desservis par une autre voie sont donc inconstructibles.
- Autres voies départementales : Les accès nouveaux devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voie.

3. Voiries nouvelles publiques* ou privées* :

- Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent dans tous les cas être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.
- L'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens et de 3,50 mètres pour les voies à sens unique.

- Ces largeurs de chaussée minimales n'ont toutefois pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voies assurant des liaisons inter-quartiers, etc.).
 - Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
 - Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
 - Permettre un traitement original de l'espace.
 - Voies en impasse* : la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule de service de collecte, de lutte contre l'incendie et de secours puisse faire aisément demi-tour.
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.



4. Pistes cyclables et cheminements piétons :

- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers en compatibilité avec le schéma directeur piétons cycles joint en annexe du PLU.
- La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

1. Prescriptions générales :

- Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.
- Dans les ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

2. Réseau d'alimentation en eau potable :

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

3. Réseau d'assainissement :

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

3.1. Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

- Seul le rejet des eaux usées domestiques et assimilés domestiques (issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman) est autorisé dans le réseau public de collecte des eaux usées.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.



3.2. Eaux pluviales :

- Se référer aux prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales des urbanisations et constructions futures reportées en annexe du présent règlement écrit.



3.3. Effluents industriels :

- Les raccordements des eaux usées non domestiques (industrielles) ne sont pas obligatoirement autorisés dans le réseau d'eaux usées même après prétraitement. Le cas échéant, ils sont subordonnés à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.



4. Réseau divers :

- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installés en souterrain.
- Toute construction, ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve, dans la construction, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur statique du réseau d'électricité, de telle sorte que ce transformateur se trouve intégré à l'architecture et ne constitue en rien une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être intégré à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante ;
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan masse et au paysage environnant dans les meilleures conditions ;
- Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, la desserte des bâtiments en radio-télévision sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.
- Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

5. Collecte des déchets urbains :

5.1. Stockage :

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

5.2. Collecte :

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics,

conformément aux dispositions générales, est soumis aux articles 4 et 5 relatifs aux prospects et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.





3

CHAPITRE 3



Chapitre 3 : Dispositions spécifiques

I. Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond, pour l'essentiel, à la partie centrale de la commune. Caractérisée par une forte densité de logements, elle fait la part belle à l'habitat collectif même si des zones bâties traditionnelles subsistent.

La zone UA comprend 6 secteurs :

- Les secteurs UAa visent à encadrer les possibilités de mutation et/ou d'intensification des ensembles bâtis situés de part et d'autre de l'Avenue Tolosane (secteurs identifiés par une servitude de projet au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dans le PLU approuvé en 2013).
- Les secteurs UAb concernent les ensembles collectifs excentrés de grande hauteur : Cité Rose, La Chêneraie, Le Lauragais, Port-Sud, Maragon-Floralies, etc.
- Le secteur UAc recouvre un équipement déclaré d'utilité publique dont la vocation concerne les soins, la scolarité et l'hébergement des personnes handicapées.
- Le secteur UAd correspond à une centralité secondaire sur le secteur des Coteaux visant à rééquilibrer les polarités de la commune.
- Le secteur UAe correspond au quartier d'habitat à proximité du métro.
- Le secteur UAf correspond à l'emprise de la station de métro et de son parc relais.

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

- De créer un espace de centralité identifiable qui permet d'harmoniser et de donner une cohérence réglementaire à ce tissu urbain ;
- D'engager une requalification du centre-ville par la continuité du bâti, l'alignement et la cohérence des hauteurs ;
- D'affirmer les zones de polarité secondaire ;
- De préserver, de mettre en valeur et de permettre l'évolution de l'ensemble architectural et paysager que constitue en cœur de ville, le centre Paul Dottin.

Rappel : Les "dispositions générales" et les "dispositions communes" s'appliquent.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300m² de surface de plancher ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500m².
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.
- Dans le secteur UAc, toute construction ou occupation des sols non liée à l'activité présente sur le site.
- Dans le secteur UAf, toute construction ou occupation des sols autres que celles visées à l'article UA- 1.2.

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage de commerce et activité de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- L'aménagement, l'extension et la reconstruction des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation du PLU, dont la surface de vente est supérieure à 300 m² ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface plancher est supérieure à 500 m².

- Dans les secteurs concernés par les périmètres d'OAP, les occupations et utilisations des sols admises sont autorisées à condition :
 - D'être compatibles avec les principes définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU).
 - Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité d'un îlot identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité d'un îlot, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
 - A la condition de respecter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation tel que défini dans la pièce n°5 du PLU relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Dans le secteur UAf, seules sont autorisées :
 - Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - Les aires de stationnement couvertes ou non (y compris les parkings silos).



Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Cf. Dispositions communes.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

1. Dispositions générales à la zone UA :

- Non réglementé.

2. Dispositions particulières :

- Dans les secteurs UAa : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne doit pas excéder 25% du terrain d'assiette.
- Dans les secteurs UAc et UAd : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.

2.1.2. Hauteur des constructions

1. Dispositions générales à la zone UA :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

2. Dispositions particulières :

- Hors secteurs UAa et UAc, le long de l'avenue Tolosane, sur les unités foncières en façade de cette avenue et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur à partir de l'emprise publique, et sous réserve des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres**. Une hauteur de **15 (R+3A)** pourra être autorisée uniquement en cas de réalisation d'activités commerciales et de services en rez-de-chaussée des immeubles.
 - Une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.
 - Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.
- Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.
- Dans le secteur UAb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.
- Dans le secteur UAc, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.
- Dans le secteur UAe, la hauteur des constructions sera comprise entre 18 et 25 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le long de l'avenue Tolosane hors secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Le long de l'avenue Tolosane (RD113) toute construction doit être implantée à une distance de 5 mètres à compter de la limite de l'emprise publique de la voie et de ses dépendances et devra s'inscrire dans une profondeur de 20 mètres maximum à compter de cette même limite d'emprise publique.
- Des décrochements ou retraits différents à l'alinéa ci-dessus peuvent être imposés pour des raisons liées soit à la conception du tissu urbain, soit à la conception architecturale du projet, soit à la création d'espaces/jardins publics.
- Des implantations avec un retrait différent peuvent être admises en fond de parcelle, au vu d'un plan masse et dans le respect des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété, pour permettre la réalisation de constructions supplémentaires au bâtiment principal implanté sur l'Avenue Tolosane, sous réserve de laisser un espace libre entre les deux bâtiments.
- Les extensions et surélévations des bâtiments existants ne respectant pas ce recul sont interdites.

2. Autres voies :

- Les dispositions communes sont applicables.
- Cependant, dans le cadre d'un projet global portant sur une ou plusieurs unités foncières, des implantations pourront être admises à une distance inférieure, dès lors qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur ou qu'elles permettent une meilleure organisation de l'espace collectif ou public.
- Sauf dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, les constructions existantes sur la limite d'emprise publique de la RD35 pourront être aménagées dans le volume existant.

3. Dispositions particulières :

- Dans le secteur UAa, toute construction doit être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 20 mètres depuis la limite des voies et emprises publiques.
- Dans le secteur UAc, des implantations différentes sont autorisés.
- En secteur UAe, toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 30 m de l'axe de la voie de contournement Sud du Complexe Scientifique de Rangueil-Lespinet (Avenue Pierre Latécoère) et de la RD 113A, cette valeur peut être ramenée à 25 mètres pour l'implantation de services (restauration, hôtel).
 - 8 m minimum de l'avenue Flora Tristan.
 - Autres voies : néant.
- Les aménagements dans le volume existant sont autorisés.



2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Le long de l'Avenue Tolosane, sur les unités foncières en façade de cette avenue, dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est soumise aux règles suivantes :
 - Toute construction doit présenter une façade sur avenue d'une limite latérale à l'autre. Cependant, il pourra être imposé que la construction en façade de l'avenue ne soit implantée que sur une des limites latérales, l'espace non construit ayant une largeur au moins égale à 5 mètre sur l'autre limite.
 - Un accès peut être aménagé en façade pour desservir le fond de parcelle. Cet accès devra être adapté aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir. Dans tous les cas, cet accès devra respecter les dispositions de l'article UA-3.1.
- Le long de l'avenue Tolosane, sur les unités foncières en façade de cette avenue, au-delà de la bande de 20 mètres et le long des autres voies :
 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives conformément aux dispositions communes.
- Sur l'ensemble de la zone UA, la surélévation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement pourront s'édifier sur l'emprise existante ou en continuité de l'existant sous réserves des dispositions de l'article 2.1. de la zone UA.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. dispositions communes

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Clôtures :

- Le long de l'avenue Tolosane, les clôtures ne sont autorisées que sur la marge de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

1. Dispositions particulières en secteur UAe :

- Les toitures en terrasse peuvent être autorisées sur la totalité de la surface couverte sur le secteur UAe.



Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.4. : Stationnement

1. Dispositions générales :

- Le long de l'avenue Tolosane (RD113), le stationnement à créer, conformément aux normes édictées, dans un souci d'intégration au tissu urbain, ne devra en aucun cas être perpendiculaire ou directement parallèle à la voie.

2. Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont applicables :

- À toute construction nouvelle pour le surplus de stationnement requis.
- À toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 100 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis.
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes concernant plus de 250 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis, à l'exception des changements de destination pour les constructions dont la destination future est à vocation artisanale.
- Pour l'accueil de la clientèle, les locaux commerciaux des projets de construction situés le long de l'avenue Tolosane ne sont pas soumis aux obligations édictées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

3. Stationnement véhicules :

- Pour les constructions à usage d'habitat le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :
 - Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher consacré à l'habitat sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement.
 - Exception faite du secteur UAc, pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire, les aires de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi sous-sol.

Dispositions particulières en secteur UAe:

- Pour l'hébergement hôtelier, il sera exigé une place de stationnement pour par chambre.

3. Équipements et réseaux

- **Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées**

Voirie nouvelle publique et privée :

- Sauf dans les secteurs UAa ou si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées, la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.



- **Article 3.2. : Desserte par les réseaux**

- Cf. Dispositions communes.



Dispositions applicables à la zone UB



Caractère de la zone UB

La zone UB est caractérisée par une urbanisation résidentielle plus ou moins marquée où se côtoient maisons individuelles, groupes d'habitations et petit immeubles d'habitat collectif.

La zone UB comprend 2 secteurs :

- - Le secteur UBa concerne un tissu urbain constitué par un habitat résidentiel groupé : Cité Rose, quartier Logé France, Midiville, etc.
- - Le secteur UBb a pour objectif de préserver le caractère identitaire du hameau de Soule.



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

- De permettre une transition du tissu urbain entre la centralité affirmée de la zone UA et les quartiers résidentiels de la zone UC.
- De préserver le caractère identitaire du hameau de Soule.

Rappel : Les “dispositions générales” et les “dispositions communes” s’appliquent.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300m² de surface de plancher ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500m².
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage commercial et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Dans le secteur Ubb, tous travaux de construction, rénovation, travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment et à l'ensemble urbain et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Cf. Dispositions communes.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions



2.1.1. Emprise au sol

- L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.



1. Conditions d'application :

- Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, l'emprise au sol définie ci-dessus s'applique à chacun des lots issus de la division.



2.1.2. Hauteur des constructions

1. Dispositions générales à la zone UB :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.



2. Dispositions particulières aux secteurs UBa :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières :

- Dans le secteur UBb, toute construction doit être implantée :
 - A l'alignement du chemin de Soule, excepté les parcelles d'angle où les implantations ne sont pas réglementées.
 - A 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD35 et à 4 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD35a.
 - Le long des autres voies, les implantations ne sont pas réglementées.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

Surélévation des constructions existantes en secteurs UBa et UBb :

- La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pourra s'édifier sur l'emprise existante sous réserves des dispositions des articles UB-2.1.

Extension des constructions existantes en secteurs UBa et UBb :

- L'extension sur tous niveaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement pourra s'édifier d'une limite séparative à l'autre, sous réserve des dispositions des articles UB-2.1.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Dispositions communes.



Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Cf. Dispositions communes.



Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cf. Dispositions communes.



Article 2.4. : Stationnement

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

- A toute construction nouvelle pour le surplus de stationnement requis.
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis.
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitat le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :
 - Il est exigé 1 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher consacré à l'habitat sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement dont au moins une devra être couverte.
 - Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire, les aires de stationnement seront traitées en sous-sol ou demi-sous-sol.

3. Équipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie nouvelle publique et privée :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UC



Caractère de la zone UC

La zone UC correspond à un tissu urbain pavillonnaire aéré.



La zone UC comprend 3 secteurs :



- *Les secteurs UCa est caractérisé par habitat pavillonnaire plus aéré encore que sur le reste de la zone UC s'appuyant sur des parcelles de tailles importantes ;*
- *Les secteurs UCb ont pour objectif de permettre de poursuivre l'aménagement des Coteaux tel qu'engagé dans le précédent document d'urbanisme.*
- *Les secteurs UCc correspondent aux anciens secteurs N1 et N2 du PLU de 2013. Seuls sont autorisés des droits à bâtir limités.*



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

- *De respecter le caractère résidentiel en favorisant une urbanisation aérée et progressive ;*
- *D'autoriser les constructions nouvelles et l'extension de l'existant ;*
- *D'assurer un niveau d'équipements et de services en adéquation avec le quartier et la ville ;*
- *D'autoriser une urbanisation compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur des Coteaux.*

Rappel : Les “dispositions générales” et les “dispositions communes” s'appliquent.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 300m² de surface de plancher ou, à défaut d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est supérieure à 500m².
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.
- *Dans le secteur UCC*, toute construction ou occupation des sols est interdite à l'exception de celle autorisée à l'article UC-1.2.

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage commercial et d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- *Dans les secteurs UCb*, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :
 - D'être compatibles avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des « Coteaux » (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU).
 - Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité d'un îlot identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité d'un îlot, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble

foncier cohérent dans le respect des conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

- A la condition de respecter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation tel que défini dans la pièce n°5 du PLU relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Dans les secteurs UCc, une construction à usage d'habitation est autorisée par une unité foncière à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. Sont également autorisées les annexes aux habitations autorisées dans la zone. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² (hors piscines).

Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. Dispositions communes.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

1. Dispositions générales à la zone UC (hors secteurs UCc) :

- L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35%.

2. Conditions d'application :

- Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, l'emprise au sol défini ci-dessus s'applique à chacun des lots issus de la division.

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.
- Dans le secteur UCc : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4,5 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures pourront être implantés en limite du domaine public.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Cf. Dispositions communes.



2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Dispositions communes.



Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Dispositions communes.



Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cf. Dispositions communes.



Article 2.4. : Stationnement

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

- A toute construction nouvelle pour le surplus de stationnement requis.
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis.
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

Pour les constructions à usage d'habitat le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher consacré à l'habitat sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement dont au moins une devra être couverte.

3. Equipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès :

- Toute construction ou installation nouvelle ne peut être desservie que par un seul accès sur la RD35 et la RD35a.

2. Voirie nouvelle publique et privée :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UE



Caractère de la zone UE

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

La zone UE comprend 2 secteurs :

- *Le secteur UEa couvre la majeure partie de la ZAC du Canal ainsi que des terrains limitrophes à celle-ci ;*
- *Le secteur UEb accueille, outre des activités économiques, les installations nécessaires au port technique.*



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

- *De conforter le caractère spécifique et économique de la zone ;*
- *De permettre l'accueil de nouvelles activités ;*
- *De garantir les aménagements paysagers, notamment à proximité des zones d'habitat.*



Rappel : Les “dispositions générales” et les “dispositions communes” s'appliquent.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UE-1.2.
- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, à l'exception de celles autorisées à l'article UE-1.2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage commercial, y compris les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- Les constructions à usage d'établissements d'enseignement professionnels et techniques à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée.
- Dans le secteur UEb :
 - Les installations nécessaires au fonctionnement du port technique, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances esthétiques ou sonores et qu'elles soient intégrées à l'environnement.

Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.



2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions



2.1.1. Emprise au sol

1. Dispositions générales à la zone UE :

- L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.



2. Conditions d'application :

Ne sont pas pris en compte dans l'application des pourcentages indiqués ci-dessus :

- Quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation sans que leur emprise puisse excéder 10% de la surface totale de la parcelle, excepté dans le secteur UEb où ils ne doivent pas dépasser 5% de la surface de la parcelle considérée.
- Les aires et parcs de stationnement n'est pas prise en compte.



2.1.2. Hauteur des constructions

1. Dispositions générales à la zone UE :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

2. Dispositions particulières :

- Dans le secteur UEa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.
- Dans le secteur UEb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières :

En secteur UEa toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- Le long de l'Avenue de l'Europe et de la bretelle d'échange sous l'Avenue Latécoère, le recul à observer est de :
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour l'habitat,
 - 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les activités.
 - 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
- En secteur UEb, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
 - 12 mètres par rapport à l'axe de la chaussée le long de la Rue Hermès ;
 - 5 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- Toutefois dans le cas de construction, d'agrandissement, de restauration, d'aménagement, de modification ou de travaux d'amélioration des bâtiments à usage principal d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU un recul inférieur à 4 mètres pourra être admis.
- Aucune construction ne peut atteindre simultanément les deux limites latérales de la parcelle.



3. Dispositions particulières :

- Hors secteurs UEa et UEb, des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale du bâti implanté sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 15 mètres sur la limite considérée.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Façades, couleurs et matériaux :

- Excepté pour les constructions à usage unique d'habitat le béton peut être utilisé et laissé nu. Dans ce cas il sera soigneusement coffré, et une palette de composition devra accompagner la demande d'implantation.

2. Clôtures :

- Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, hors dispositions relatives au risque inondation les clôtures doivent être constituées soit :
 - Par des haies vives composées d'essences végétales locales composées d'essences végétales locales composées d'essences végétales locales ;
 - Par des grilles ajourées doublées de haies vives composées d'essences végétales locales si les contraintes de gardiennage l'exigent.
- Les murs bahut sont interdits.
- Dans le cas où la limite séparative du lot soit sur les faces latérales ou sur fonds de parcelle jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, la clôture devra obligatoirement être traitée en végétal soit d'une haie vive soit de massifs végétaux. Les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu.

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles :

- Toutes les voies publiques ou privées nouvelles devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 8 mètres (12 arbres par hectomètres de voie).

2. Espaces extérieurs :

- Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec les architectures limitrophes dont ils sont le prolongement.

3. Espaces libres et espaces verts à créer :

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être planté et gazonné.
- Les espaces situés le long du Canal du Midi (zone dégagée par la marge de recul) seront gazonnés et plantés.
- Les espaces libres : Cf. Dispositions communes.

Article 2.4. : Stationnement

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

- A toute construction nouvelle pour le surplus de stationnement requis.
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 100 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis.

2. Stationnement véhicules :

- Pour les constructions à usage d'habitat, le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :
 - Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher consacré à l'habitat sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement dont au moins une devra être couverte.
- Pour les constructions à usage de commerces : L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes au commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale pourra être équivalente à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

3. Équipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès :

Dispositions générales à la zone UE :

- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - La visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie.

- Les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- Les accès carrossables soient conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies et soient disposés de telle sorte que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique.



Dispositions particulières au secteur UEa :

- La largeur minimale des accès est de :
 - 4 mètres pour une construction de moins de 250 m² de surface de plancher.
 - 6 mètres pour une construction comprise entre 250 et 2 500 m² de surface de plancher.
 - 8 mètres pour une construction comprise entre 2 500 et 5 000 m² de surface de plancher.
 - 10 mètres pour une construction de plus de 5 000 m² de surface de plancher.
- Les accès privés sont interdits à moins de 30 mètres du centre d'un carrefour.
- Pour les deux ronds-points situés avenue de l'Europe, les accès privés sont interdits sur tout leur pourtour extérieur jusqu'à 10 mètres après le point de tangence des raccordements sur les voies rayonnantes.
- Les quais doivent être accessibles pour des moyens de levage et de transport.

1.3. Dispositions particulières au secteur UEb :

- Les quais doivent être accessibles pour des moyens de levage et de transport.

2. Voirie nouvelle publique et privée :

- L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - Largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.
 - Largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long devront posséder une aire de giration d'un rayon minimum extérieur de 14,50 mètres. Leur longueur ne peut cependant excéder 80 mètres y compris le dispositif de retournement.
- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.

Dispositions applicables à la zone UF



Caractère de la zone UF

La zone UF recouvre les principaux équipements structurants de la commune.

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

- *D'affirmer le caractère spécifique de la zone.*
- *De garantir la pérennité de ces équipements.*



Rappel : Les “dispositions générales” et les “dispositions communes” s’appliquent.



1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce et activité de services.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UF-1.2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts de toute nature.

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- Les extensions et aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et non concernées par l'alinéa précédent, dans la limite d'une surface de plancher de 50 m² par unité foncière.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux.

Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé.

2.1.2. Hauteur des constructions

- Non règlementé.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non règlementé.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Cf. Dispositions communes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades, couleurs et matériaux :

- Le béton peut être utilisé et laissé nu. Dans ce cas il sera soigneusement coffré, et une palette de composition devra accompagner la demande d'implantation.

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces libres et espaces verts à créer :

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être planté et gazonné.
- Les espaces situés le long du Canal du Midi (zone dégagée par la marge de recul) seront gazonnés et plantés.
- Les espaces libres : Cf. Dispositions communes.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles :

- Toutes les voies publiques ou privées nouvelles devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 8 mètres (12 arbres par hectomètres de voie).

3. Performances énergétiques et environnementales :

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.4. : Stationnement

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

- A toute construction nouvelle pour le surplus de stationnement requis.
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 100 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis.
- A tout changement de destination des constructions déjà existantes.

2. Stationnement véhicules :

Pour les constructions à usage d'habitat le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :

- Il est exigé 1,5 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher consacré à l'habitat sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement dont au moins une devra être couverte.

3. Equipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie nouvelle publique et privée :

- La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.

Dispositions spécifiques :

- Eaux Usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.



II. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU correspond au projet urbain des Floralties soumis à orientations d'aménagement et de programmation. Elle couvre le foncier actuel de la copropriété des Floralties, le foncier nécessaire à la reconstruction de la copropriété et le foncier périphérique nécessaire à la réalisation globale du projet urbain

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

- *De poursuivre la mise en œuvre du projet urbain engagé dans le précédent P.L.U. ;*
- *D'encadrer et de garantir la réussite du projet par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation.*

Rappel : Les "dispositions générales" et les "dispositions communes" s'appliquent en plus des dispositions applicables à la zone 1AU. Dans le cas des Orientations d'Aménagement et de Programmation valant règlement, les dispositions de ces dernières prévalent sur le règlement écrit.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage de commerce supérieur à 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les dépôts de toute nature.

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - À condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - À condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les occupations et utilisations des sols admises sont autorisées après la réalisation des infrastructures indispensables (voirie et réseaux) et à la condition :
 - D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Maragon-Floralies (Cf. pièce n°5 du dossier de PLU).
 - Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité d'un îlot identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité d'un îlot, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

- A la condition de respecter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation tel que défini dans la pièce n°5 du PLU relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Cf. Dispositions communes.



2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Dans les îlots d'habitat collectif :
 - Non réglementé.
- Dans les îlots d'habitat intermédiaire :
 - L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière.
- Dans les îlots d'habitat individuel groupé :
 - L'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 35% de l'unité foncière.



2.1.2. Hauteur des constructions

- Cf. Se référer aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du dossier de PLU).

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Cf. Se référer aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du dossier de PLU). En l'absence d'indications, se référer aux dispositions communes.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Cf. Se référer aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du dossier de PLU). En l'absence d'indications, se référer aux dispositions communes.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Se référer aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du dossier de PLU). En l'absence d'indications, se référer aux dispositions communes.

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Conditions générales :

- Tout projet devra garantir la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages environnants.
- L'adaptation au sol des bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.
- Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.
- Les enrochements sont interdits.



2. Les clôtures :

- Les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :
 - Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage.
 - Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.).
 - Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent dépasser 1,80 mètre et être constituées :
 - Soit par des haies vives composées d'essences végétales locales ou des rideaux d'arbustes, doublée ou non d'un grillage.
 - Soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,5 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

3. Performances énergétiques et environnementales

- L'utilisation de panneaux solaires ou tout autre mode de production d'énergie renouvelable (géothermie, chaufferie bois collective de l'écoquartier Maragon-Floralies, etc.) est imposé pour toute nouvelle construction dans des proportions adaptées à l'importance de l'opération.

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cf. Dispositions communes.

▪ Article 2.4. : Stationnement

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

- À toute construction nouvelle pour le surplus de stationnement requis.
- À toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 50 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis.

2. Normes de stationnement automobile exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitat, le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé en fonction des normes minimales suivantes :
 - Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher consacré à l'habitat.
- Le stationnement sera enterré ou semi-enterré dans les secteurs identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (à l'exception de l'OAP Coteaux) uniquement dans les îlots d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire.

3. Équipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

- Aucune construction nouvelle, à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général ne pourra prendre un accès direct à la RD35.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.



Dispositions applicables à la zone AUL



Caractère de la zone AUL

La zone AUL recouvre des terrains situés entre le Canal du Midi et la zone agricole. Elle s'insère dans un espace plus vaste correspondant au Parc de Cinquante dont elle assure la maîtrise foncière et la vocation de loisirs.

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

- *De garantir la vocation de loisirs du secteur lié au Parc de Cinquante ;*
- *D'assurer la maîtrise foncière du secteur ;*
- *De limiter les possibilités d'urbanisation, autres que celles liées à la vocation de la zone, pour les constructions existantes ;*
- *D'autoriser les installations et constructions nécessaires à la réalisation d'équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs.*



Rappel : Les “dispositions générales” et les “dispositions communes” s'appliquent.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article AUL-1.2.



Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières



- Sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique :
 - Les bassins de rétention.
- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'entretien et à la gestion du Canal du Midi dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement dans le volume existant, sans modification de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ainsi que les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises sur l'unité foncière.
- Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parc de Cinquante, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations sportives, de loisirs et récréatives à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.

Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non réglementé.

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 10 mètres minimum de l'emprise des voies existantes ou projetées autres que celles mentionnées dans les dispositions communes.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la zone au moins égale à 10 mètres.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Clôtures :

- Les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :
 - Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
 - Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.).
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives composées d'essences végétales locales ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un dispositif à claire voies.

2. Façades, couleurs et matériaux :

- Les bâtiments d'exploitation agricole devront être en bois ou matériaux similaires à l'exception des constructions de type serre de culture.

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.4. : Stationnement

- Cf. Dispositions communes.



3. Équipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

- Cf. Dispositions communes.



Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.



Dispositions applicables à la zone 1AUE



Caractère de la zone 1AUE

La Zone 1AUE correspond au projet urbain de l'extension du Parc Technologique du Canal, zone d'intérêt communautaire et de rang métropolitain. Elle est soumise à orientation d'aménagement et de programmation. Elle couvre le foncier à urbaniser du périmètre de la ZAC du parc du Canal, nécessaire à la réalisation du projet urbain.

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

- *De permettre l'accueil d'activités nouvelles et diversifiées ;*
- *De conforter le caractère spécifique et économique de la zone ;*
- *D'encadrer et de garantir la réussite du projet par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation.*

Rappel : Les "dispositions générales" et les "dispositions communes" s'appliquent. La zone 1AUE fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Les constructions destinées aux exploitations forestières.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUE-1.2.
- Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE-1.2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les sous-sols.

Article 1.2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance, la sécurité ou le gardiennage des établissements et des services généraux des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- Les constructions à usage commercial, y compris les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les constructions à usage d'établissements d'enseignement professionnels et techniques à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts couverts ou non (dépôt de matériaux, décharge) sous réserve d'être liés à une activité autorisée.

Article 1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé



2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère



Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol



1. Dispositions générales à la zone 1AUE :

- L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière.



2. Conditions d'application :

Ne sont pas pris en compte dans l'application des pourcentages indiqués ci-dessus :

- Quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation sans que leur emprise puisse excéder 10% de la surface totale de la parcelle.
- Les aires et parcs de stationnement ne sont pas pris en compte.



2.1.2. Hauteur des constructions

1. Dispositions générales à la zone 1AUE :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Dispositions particulières :

- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies publiques existantes et futures.
- Un retrait devra également être observé :
 - De 50m par rapport à la limite du domaine public fluvial, à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion, la promotion et la vie du Canal du Midi ;
 - De 5m par rapport au talus des cours d'eau et fossés mères ;
 - De 5m de part et d'autre de l'emprise de la ligne à haute tension.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

1. Dispositions particulières :

- Toute construction et installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.
- Aucune construction ne peut atteindre simultanément les deux limites latérales de la parcelle.

- Des implantations en limites séparatives pourront être admises à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale du bâti implanté sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 15 mètres sur la limite considérée.



2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. dispositions communes.



Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Cf. dispositions communes.



1. Clôtures :

- Lorsqu'elle n'est pas imposée par les contraintes de gardiennage, l'édification d'une clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, hors dispositions relatives au risque inondation, les clôtures doivent être constituées soit :
 - par des haies vives composées d'essences végétales locales ;
 - par des grilles ajourées doublées de haies vives composées d'essences végétales locales si les contraintes de gardiennage l'exigent. Afin de permettre le passage de la « petite faune », pour tout type de clôtures, des ouvertures de 15 cm x 15 cm sont réalisées au niveau du sol, au minimum tous les 8 mètres, non grillagées.
- Les murs bahut sont interdits.
- Dans le cas où la limite séparative du lot soit sur les faces latérales ou sur fonds de parcelle jouxte un fossé d'écoulement des eaux pluviales, la clôture devra obligatoirement être traitée en végétal soit d'une haie vive, soit de massifs végétaux. Les abords et les pentes de ces fossés devront être aménagés de telle façon que l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas interrompu.



2. Installations diverses

- L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, capteurs solaires, éoliennes... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leurs couleurs et leurs dimensions.
- Pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible depuis l'espace public.
- Excepté en cas d'impossibilité architecturale avérée les compteurs en façades, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti.
- Les coffres techniques susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur et dissimulés derrière un panneau en bois ou en métal de la couleur de la maçonnerie ou des volets.
- Dans l'éventualité d'une extension du réseau de chaleur « Plaine Campus », et dans le cas où les bâtiments y sont raccordés, les installations techniques liées au réseau de chaleur doivent être implantées dans un local technique d'au moins 25 m². Le local technique doit être intégré à l'architecture et ne doit en rien constituer une construction isolée ou un volume ajouté. S'il ne peut être ajouté à l'architecture, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération et envisagé comme une construction indépendante.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces libres et espaces verts à créer :

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite de la voie et les bâtiments doit être planté et enherbé.
- Les espaces situés le long du Canal du Midi (zone dégagée par la marge de recul) seront enherbés et plantés.
- Les espaces libres : Cf. Dispositions communes.

Article 2.4. Stationnement

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

- A toute construction nouvelle pour le surplus de stationnement requis.
- A toute modification d'une construction déjà existante amenant à la création de plus de 100 m² de surface de plancher, pour le surplus de stationnement requis.
- Pour le stationnement de bureaux, le ratio maximum sera d'1 place pour 60m².

2. Dispositions spécifiques des normes de stationnement automobile par catégorie de construction :

	Minimum	Maximum
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 120 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher* entamée
Commerce	<u>Commerces de – de 300m² :</u> 1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher* entamée <u>Commerces de + de 300m² :</u> 1 place de stationnement par tranche de 120 m ² de surface de plancher* entamée	<u>Commerces de – de 300m² :</u> 1 place de stationnement par tranche de 30m ² de surface de plancher* entamée <u>Commerces de + de 300m² :</u> 1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher* entamée
Industrie	1 place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher* entamée
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher* entamée
Artisanat	1 place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher* entamée	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher* entamée
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par tranche de 20 m ² de salle de restaurant et 1 place pour 4 chambres	2 places de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant et 1 place par chambre
Equipement public ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra répondre au besoin de l'opération.	

Les normes de stationnement tiennent compte de la présence de la station de métro dont l'aire d'influence couvre le périmètre de la zone 1AUE.

- Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

3. La mutualisation des espaces de stationnement

- Le bénéficiaire de l'autorisation de construire peut réaliser tout ou partie des aires de stationnement en dehors de son unité foncière à condition de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation à proximité de l'opération.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2.4.2. Stationnement des deux-roues non motorisés et poussettes :

- Cf. dispositions communes.

2.4.3. Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- Cf. dispositions communes.

3. Equipements et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès :

Dispositions générales à la zone 1AUE :

- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - La visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de la voie.
 - Les véhicules puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
 - Les accès carrossables soient conçus de façon qu'en aucun cas un véhicule en stationnement ne déborde sur l'emprise publique des voies et soient disposés de telle sorte que le plus gros véhicule susceptible d'accéder à la parcelle puisse le faire en marche avant sans exécuter de manœuvre sur la voie publique.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- Cf. dispositions communes.



III. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)



Dispositions applicables à la zone A



Caractère de la zone A

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone est destinée à accueillir les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou à l'intérêt collectif.

La zone A est concernée en partie Est du territoire communal par le Domaine Public Autoroutier Concédé de l'A61.

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

- *De préserver et d'encourager l'activité agricole ;*
- *De prendre en compte le risque inondation lié à l'Hers ;*
- *De préserver la trame verte ;*
- *De protéger les éléments paysagers du site.*



Rappel : Les “dispositions générales” et les “dispositions communes” s'appliquent.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve d'avoir une attention particulière pour l'insertion dans l'environnement (site naturel, paysages, perspectives et notamment celles liées au Canal du Midi) et pour la qualité des matériaux utilisés.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient situées à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments autorisés dans la zone.
- Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - Les bassins de rétention.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
 - Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises sur l'unité foncière.
- Sous condition d'être nécessaires à l'activité agricole (à l'exclusion des installations classées pour la protection de l'environnement), sont autorisés :
 - Les installations nécessaires à l'exploitation (type structure légère) seront admises.
 - Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés, ainsi que les constructions à usage de commerce sur les aires de service de l'autoroute A61.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.



2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non réglementé.



2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 10 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres minimum de l'emprise des autres voies existantes ou projetées.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la zone au moins égale à 3 mètres.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Clôtures :

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors zone couverte par le risque inondation, ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :
 - Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
 - Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.).

- Les clôtures sur limites séparatives, hors zone couverte par le risque inondation, doivent être constituées par des haies vives composées d'essences végétales locales ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un dispositif à claire voies.



2. Façades, couleurs et matériaux :

- Les bâtiments d'exploitation agricole devront être en bois ou matériaux similaires à l'exception des constructions de type serre de culture.



Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cf. Dispositions communes.



Article 2.4. : Stationnement

- Cf. Dispositions communes.

3. Équipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

- Cf. Dispositions communes.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.

IV. Dispositions applicable aux zones naturelles (N)



Dispositions applicables à la zone N



Caractère de la zone N

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est concernée en partie Est du territoire communal par le Domaine Public Autoroutier Concédé de l'A61.

La zone N comprend 3 secteurs :

- *Le secteur Ne correspond au Canal du Midi et traduit le rôle et le particularisme de cette infrastructure fluviale au regard des continuités écologiques que le PLU cherche à préserver ;*
- *Le secteur NL recouvre des terrains situés entre le Canal du Midi et la zone agricole. Il s'insère dans un espace plus vaste correspondant au Parc de Cinquante dont il assure la vocation de loisirs.*
- *Le secteur Nzh correspond à l'inventaire des zones humides du département de la Haute-Garonne.*



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

- *La protection des éléments naturels, du paysage bâti de caractère, les sentiers et la végétation ;*
- *De prendre en compte le risque inondation lié à l'Hers ;*
- *De préserver la trame verte et bleue ;*
- *De garantir la vocation de loisirs liée au Parc de Cinquante.*

Rappel : Les “dispositions générales” et les “dispositions communes” s'appliquent.

1. Usage des sols et destinations des constructions

Article 1.1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites



- Toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception des constructions et installations autorisées sous condition à l'article N 2 suivant.



Article 1.2. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N (excepté les secteurs Nzh) :



- Sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique :



- Les bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



- Les constructions et ouvrages nécessaires à l'entretien et à la gestion du Canal du Midi dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés, ainsi que les constructions à usage de commerce sur les aires de service de l'autoroute A61.

Dispositions particulières :

- A l'exception des secteurs Ne et Nzh et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune imperméabilisation des sols.
 - Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises sur l'unité foncière à condition qu'elles n'entraînent aucune imperméabilisation des sols.
 - Les constructions destinées au stockage des matériaux nécessaires à l'entretien des espaces publics.
 - Les terrains de sports et de loisirs.
- A l'exception du secteur Ne et sous condition d'être nécessaire aux activités agricoles existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (à l'exclusion des installations classées pour la protection de l'environnement), sont autorisés :
 - Les installations liées à l'exploitation agricole sans création de surface de plancher (structure légère type serres maraîchères) à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.
 - Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole.
- Dans la zone N, l'extension des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non nécessaire à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de

200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 50m² (hors piscines).

Dans le secteur NL :

- Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parc de Cinquante.
- Les installations sportives, de loisirs et récréatives liées à l'animation, la vie et la gestion du parc de Cinquante à condition qu'elles soient démontables et qu'elles permettent un retour à l'état naturel du site.

Article 1.3. : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non réglementé.

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 35 mètres de la RD35.
 - 10 mètres minimum de l'emprise des autres voies existantes ou projetées.

2.1.4. Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la zone au moins égale à 6 mètres.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Clôtures :

- Les clôtures sur voies et emprises publiques ne peuvent dépasser 1,50 mètre de hauteur et doivent être constituées :
 - Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage.
 - Soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (grilles, grillage, rambarde de bois, etc.).
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives composées d'essences végétales locales ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un dispositif à claire voies.

Article 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Cf. Dispositions communes.

Article 2.4. : Stationnement

- Cf. Dispositions communes.

3. Equipements et réseaux

Article 3.1. : Desserte par les voies publiques ou privées

- Cf. Dispositions communes.

Article 3.2. : Desserte par les réseaux

- Cf. Dispositions communes.

Dispositions spécifiques :

- Eaux Usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.



4

CHAPITRE 5

PLU
Ramonville
Saint-Agnès
Plan local d'urbanisme



Chapitre 4 : Annexes



I. Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

4.1 Prescriptions générales

Afin de ne pas aggraver la saturation actuelle des réseaux d'écoulement pluviaux, des **prescriptions de gestion des eaux pluviales applicables à toute opération d'aménagement ou de construction sur le territoire communal** ont été établies depuis le diagnostic de 2003 :

- ▶ Toute opération doit prévoir des ouvrages permettant d'assurer la **collecte des ruissellements pluviaux de l'intégralité de l'unité foncière** concernée (et le cas échéant du bassin versant amont intercepté), et leur acheminement jusqu'à un point de rejet dans le réseau d'écoulement pluvial superficiel ou enterré défini en concertation avec les services techniques de la commune.
- ▶ Ces ouvrages de collecte des eaux pluviales doivent être **dimensionnés au minimum pour une période de retour de défaillance de 20 ans**.
- ▶ Les débits rejetés au réseau d'écoulement pluvial superficiel ou enterré devront être inférieurs à 10 l/s par hectare de bassin versant collecté, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 20 ans.

4.2 Modalités d'application des prescriptions

4.2.1 Opérations soumises aux prescriptions

Les prescriptions de collecte et de maîtrise des ruissellements pluviaux s'appliquent à :

- ▶ **Toute opération d'aménagement** (lotissement, ZAC, ...)
- ▶ Toute opération, soumise à autorisation d'urbanisme ou non, **concernant une unité foncière supérieure à 1 000 m²**

Les réaménagements de terrain ne touchant pas (ou marginalement) le bâti existant et ne modifiant ni les surfaces imperméabilisées existantes ni les conditions de ruissellement et de collecte des eaux pluviales sont dispensées de l'application de ces prescriptions.

4.2.2 Mise en œuvre de la prescription de limitation du débit

Le dispositif retenu par le maître d'ouvrage de l'opération pour satisfaire la prescription de maîtrise du débit rejeté à hauteur de 10 l/s par hectare de bassin versant sera défini en **concertation avec les services de la commune** en fonction des contraintes d'aménagement, paysagères et topographiques :

- ▶ bassin de rétention superficiel ou enterré
- ▶ rétention à la parcelle,
- ▶ noues de stockage,
- ▶ chaussée à structure réservoir,
- ▶ ...

Le recours éventuel à **une solution d'infiltration des eaux pluviales devra être justifié par une étude hydrogéologique** établissant la capacité d'infiltration dans le sous-sol et vérifiant l'absence d'incidence sur les avoisinants.

Une note de calcul justifiant le dimensionnement de l'ouvrage de régulation et du volume utile de rétention calculé selon l'Instruction Technique 77, sera fournie par le maître d'ouvrage.

A titre indicatif (chaque ouvrage devra faire l'objet d'une étude de dimensionnement spécifique), l'ordre de grandeur des stockages utiles par hectare d'opération, en fonction des taux d'imperméabilisation, pour assurer le respect de la prescription de 10 l/s/ha, avec une période de retour de défaillance de 20 ans est indiqué dans le tableau suivant :

Taux d'imperméabilisation	Volume du stockage utile
20 %	130 m ³ /ha
40 %	200 m ³ /ha
60 %	275 m ³ /ha
80 %	360 m ³ /ha

Tableau 3. : Volume de stockage utile en fonction du taux d'imperméabilisation

Outre leur vocation hydraulique, la conception des dispositifs de rétention visera à conférer à ces ouvrages une fonction de maîtrise de la qualité des rejets pluviaux :

- ▶ géométrie et végétalisation favorisant la décantation et l'adsorption par métabolisme des végétaux de la pollution véhiculée par les eaux pluviales,
- ▶ ouvrage aval assurant une rétention des flottants,
- ▶ dispositif de fermeture en aval, permettant l'interception et le confinement d'une pollution accidentelle.

Enfin, ces dispositifs devront faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien réguliers, afin de garantir leur bon fonctionnement.

4.2.3 Cas des constructions isolées

L'application stricto sensu de la prescription générale de limitation du débit peut s'avérer délicate dans le cadre des constructions isolées sur des unités foncières de moins de 1 000 m² et ne peut donc être imposée de façon systématique à ce type de construction.

Toutefois, dans la mesure où les contraintes propres à la parcelle concernée le permettent (topographie, emprise disponible, caractéristiques géotechniques et hydrogéologiques, ...), le pétitionnaire s'efforcera de limiter au maximum les débits rejetés au réseau d'écoulement existant superficiel ou enterré.

Les dispositions retenues seront définies **en concertation avec les services de la commune**, qui pourront imposer notamment la mise en œuvre d'une **cuve de stockage individuelle à la parcelle** de débit de fuite contrôlé, visant à temporiser le rejet dans le réseau d'écoulement.



II. Définitions

Accès



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



Acrotère



Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.



Affouillement / Exhaussement de sol



Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'urbanisme (articles R421-19, R421-20 et R421-23) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- ☐ à permis d'aménagement :
 - ☐ les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares
 - ☐ les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- ☐ à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Agriculture urbaine

Définition : Mougeot, 2000, 2001 :

« L'agriculture urbaine est une activité localisée à l'intérieur (agriculture intra-urbaine) ou sur les bords (agriculture périurbaine) d'une ville, cité ou métropole. Elle produit ou élève, transporte ou distribue une diversité de produits (aliments ou non-aliments), et fait un large appel aux ressources humaines et matérielles (parfois les réutilise), produits et services trouvés dans et autour de la ville. A son tour elle offre des ressources humaines et matérielles, des produits et services, principalement à l'espace urbain ».

Définition : Le Caro et Nahmias (2012) :

« L'agriculture pratiquée et vécue dans une agglomération par des agriculteurs et des habitants aux échelles de la vie quotidienne et du territoire d'application de la régulation urbaine. Dans cet espace, les agricultures – professionnelles ou non, orientées vers les circuits longs, les circuits courts ou l'autoconsommation – entretiennent des liens fonctionnels réciproques avec la ville (alimentation, paysage, récréation, écologie) donnant lieu à une diversité de formes agri-urbaines observables dans le ou les noyaux urbains, les quartiers périphériques, la frange urbaine et l'espace périurbain. »

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

☐ Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

☐ Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres donc le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues à l'article 4 du présent règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade. Au-delà, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le Coefficient de Biotope par Surface définit la part de surface éco-aménageable (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Le CBS permet de s'assurer de la qualité environnementale d'un projet en réponse à plusieurs objectifs :

- améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique
- développer les fonctions naturelles des sols
- infiltrer les eaux pluviales et alimenter la nappe phréatique
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

Le CBS offre tout un panel d'options d'aménagement possibles aux concepteurs pour inventer les réponses adaptées et contextualisées.

Le CBS correspond au ratio de l'ensemble des surfaces perméables à valeur écologique rapporté à la surface de la parcelle qui accueille le projet qui se calcule donc ainsi :

$$\text{CBS} = \text{surface éco aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : les surfaces affectées à chaque type (cf. tableau détaillé ci-dessous) sont multipliées par un coefficient de pondération correspondant à la valeur écologique.

Dans le principe, plus une surface est perméable et apte à accueillir de la végétation, plus son coefficient de valeur écologique est élevé, plus la surface éco aménageable est élevée et plus le CBS est fort.

$$\text{Surface éco aménageable} = (\text{surface de type A} * \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} * \text{coef. B}) + (\text{surface de type C} * \text{coef. C}) + \dots$$

- Le PLU distingue les espaces de pleine terre à créer qui doivent être traités en jardin plantés et gazonnés : ils ont un coefficient de valeur écologique maximal.
- Les autres surfaces du projet, au sol, sur les façades, sur les toitures présentent un coefficient de valeur écologique spécifique. Le tableau suivant donne les coefficients de pondération affectés à chaque surface dans le calcul de la surface éco aménageable.
- Dans le plan masse du projet, il se peut que certains espaces puis être assimilés à plusieurs typologies de la liste ci-dessous : dans ce cas, il convient de retenir le type d'aménagement ayant la plus forte valeur ajoutée écologique.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment de murs, des portes de clôture à claire-voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace), etc.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 5 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- ☐ soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un [permis de construire](#) est nécessaire
- ☐ soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une [déclaration préalable](#) est exigée.

Élément architectural

Est considéré comme élément architectural, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que les corniches, auvents, bandeaux, soubassement, ornements, ...mais ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé :

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur la liste des emplacements réservés.

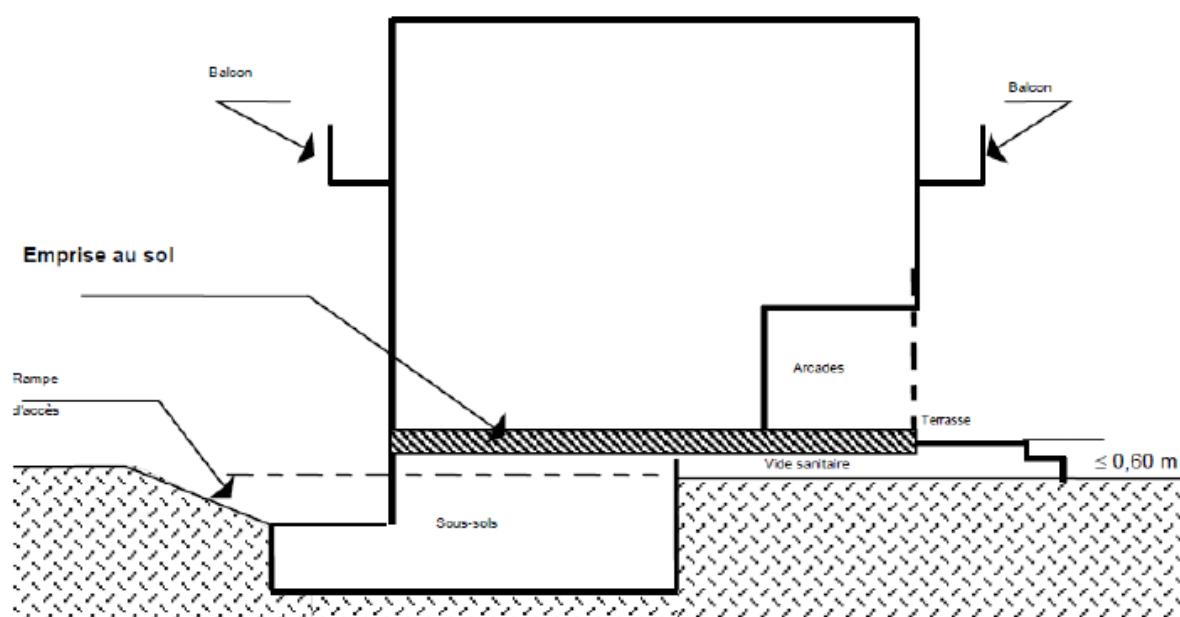
Emprise au Sol

- ☐ Article R*420-1 : Modifié par [Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4](#)

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

Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.

Annexe n°1



Emprise et plate-forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Energie positive

Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.

Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies renouvelables et de récupération sont celles définies aux 1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie. Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.



Énergie primaire

L'énergie primaire correspond à l'énergie finale additionnée aux pertes de distribution (pylônes et production de centrale).

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner des Espaces Boisés dit Classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé, etc.) à conserver, à protéger, ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, etc.). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

Espace libre

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions, non réservés au stationnement (imperméabilisées ou non) et à la circulation automobile hors véhicules de secours. Les terrasses accessibles, les bandes et espaces plantés, les cheminements piétons, les aires de jeux, les bassins de rétention des eaux pluviales et les noues sont à compter dans les espaces libres.

Espace non aedificandi

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation de nouvelles constructions sur certaines parties du territoire pour respecter par exemple des éléments de topographies, pour des raisons de sécurité (affaissement, pentes), pour préserver des vues ou des continuités écologiques.

Espaces verts

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés ;
- les aires de jeu plantées ;
- les aires stabilisées plantées ;
- les espaces verts de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...) ;
- les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale ;

- les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%) ;
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.



Essences locales



Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.



Exemplarité énergétique



La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du présent code de la construction et de l'habitation.



Exemplarité environnementale

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :

- « 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;
- « 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
- « 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
- « 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article R. 111-22-3 du Code de la Construction et l'Habitation.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.



Groupes (ensemble) de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.



Habitation = logement

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.



Hauteur

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

Limite séparative

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

Linéaire commercial

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique comme "linéaire commercial" doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales et activités de services telles que définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des PLU ou les documents en tenant lieu.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.



Marge d'isolement

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.



Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.



Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.



Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équipement urbain (métro, réseaux, canalisation, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. A l'inverse les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quel que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Prêt social location-accession (P.S.L.A.)

Le Prêt Social Location-Accession est un dispositif d'accession à la propriété conventionné identifié au rang des objectifs du PLH. Il permet à des ménages d'acquérir un logement neuf en se forgeant progressivement un apport personnel. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire : il s'acquitte d'une redevance composée d'un loyer (part locative), pouvant donner droit à l'APL, et d'une épargne (part acquisitive). Au terme de cette première phase, le ménage accédant peut lever l'option d'achat et commence alors à rembourser l'emprunt contracté.

Sablière

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente. La côte sur sablière est une des côtes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures en pente.

Saillies traditionnelles

Éléments, corps d'ouvrage, éléments d'architecture qui est en avant du mur de façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps ...

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des constructions sera différente de celle de la zone UA).



Stationnement végétalisé

Place de stationnement non imperméabilisée, perméable à l'eau. Exemple : dalles de polyéthylène préengazonnées, joints enherbés, etc. Un stationnement végétalisé apporte de nombreux bénéfices environnementaux et sociétaux, en permettant la restauration des fonctions naturelles du sol :

- Non imperméabilisation et infiltration naturelle des eaux pluviales
- Régulation thermique (lutte contre les îlots de chaleur)
- Régulation hydrique (réapprovisionnement des nappes phréatiques)
- Préservation de la biodiversité en milieu urbain
- Retour du vert en ville et amélioration du cadre de vie



Ce revêtement à biodiversité positive peut être défini comme un « espace vert » et une « surface non imperméabilisée ».



Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

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

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

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.



Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. La pente d'un toit terrasse est comprise entre 0 et 6%.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



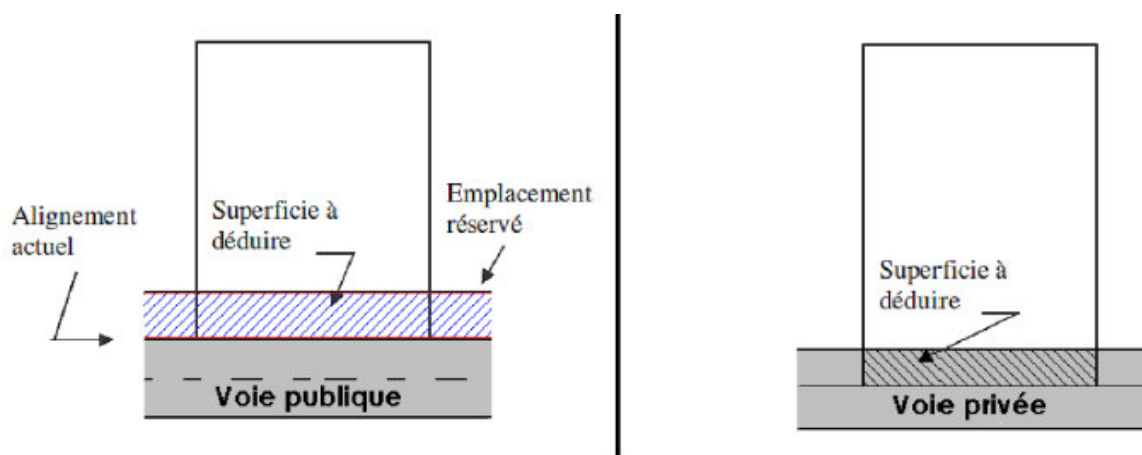
Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière. La superficie prise en compte pour définir les droits à construire (superficie, implantation, emprise au sol, hauteur,...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite de la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans un élargissement prévu au P.L.U. ;
- Dans un voie privée telle que définie dans la présente annexe.



Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. La pente d'un toit terrasse est comprise entre 0 et 6%. La conception des toitures terrasses doit garantir l'étanchéité afin de préserver la structure, l'hygiène et l'esthétisme du bâtiment. Les eaux de pluies ne doivent en aucun cas stagner pour des raisons sanitaires.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Voie et emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.



L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Voies échelles



C'est une voie engins* dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

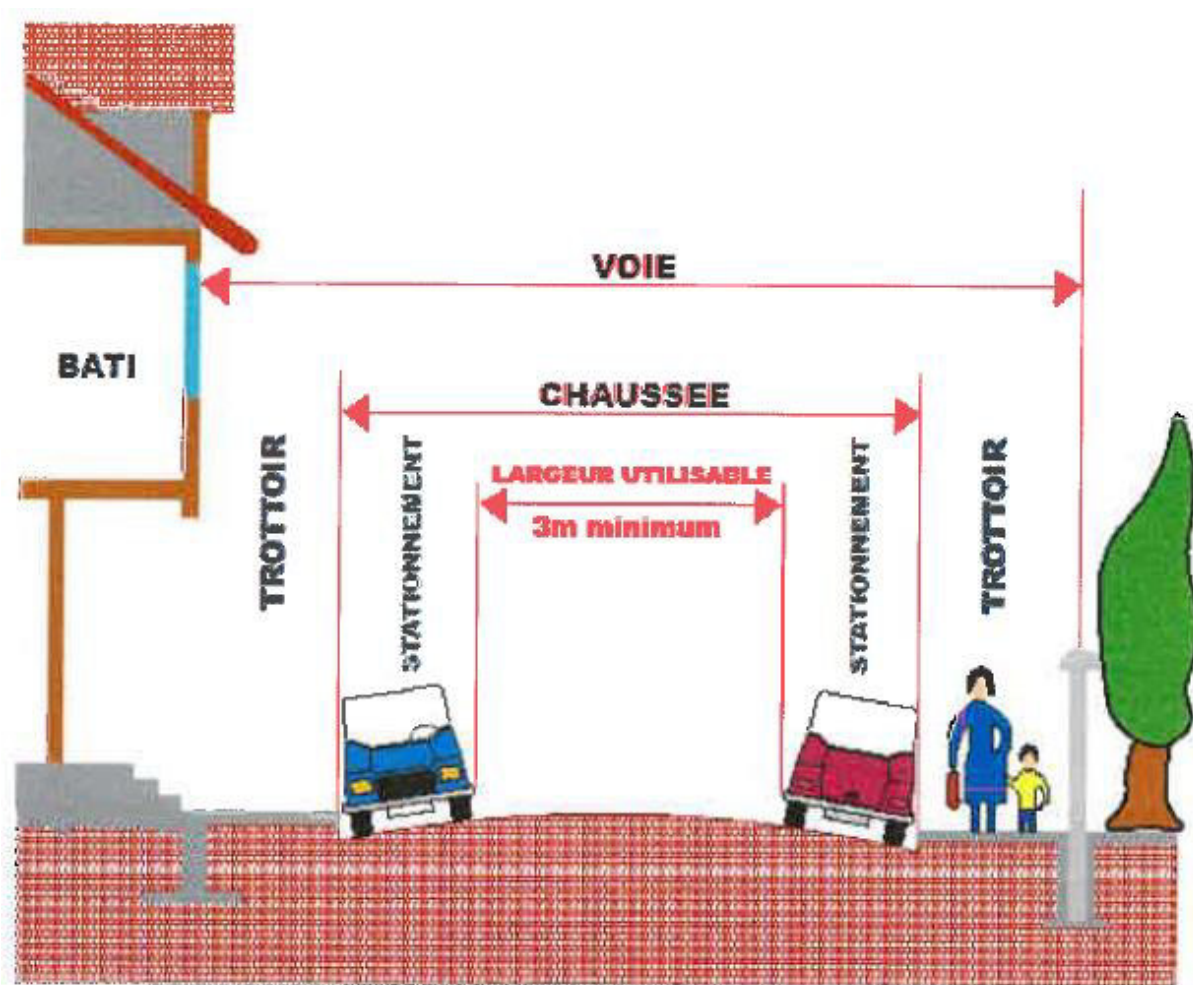


- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur utilisable (bande de stationnement exclues) : 4 mètres minimum ;
- Section de voie échelle en impasse : 7 mètres de chaussée libre au moins ;
- Pente éventuelle : inférieure à 10% ;
- Implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent.
 - o Voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade ;
 - o Voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

Voies engins

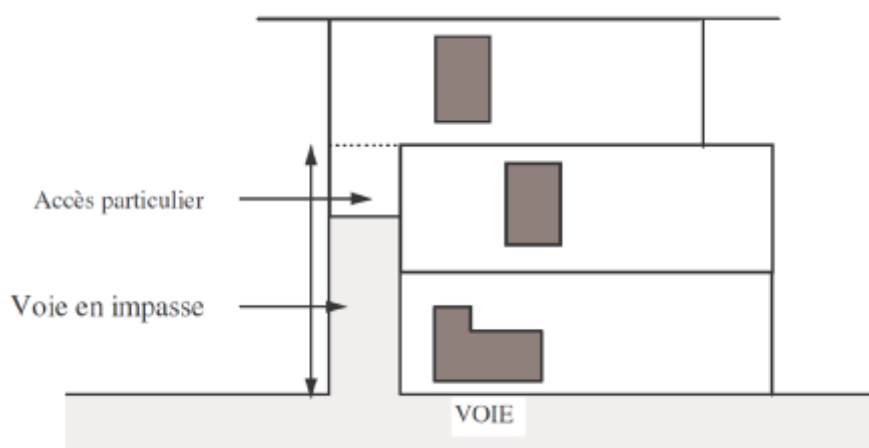
Une voie engins doit permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

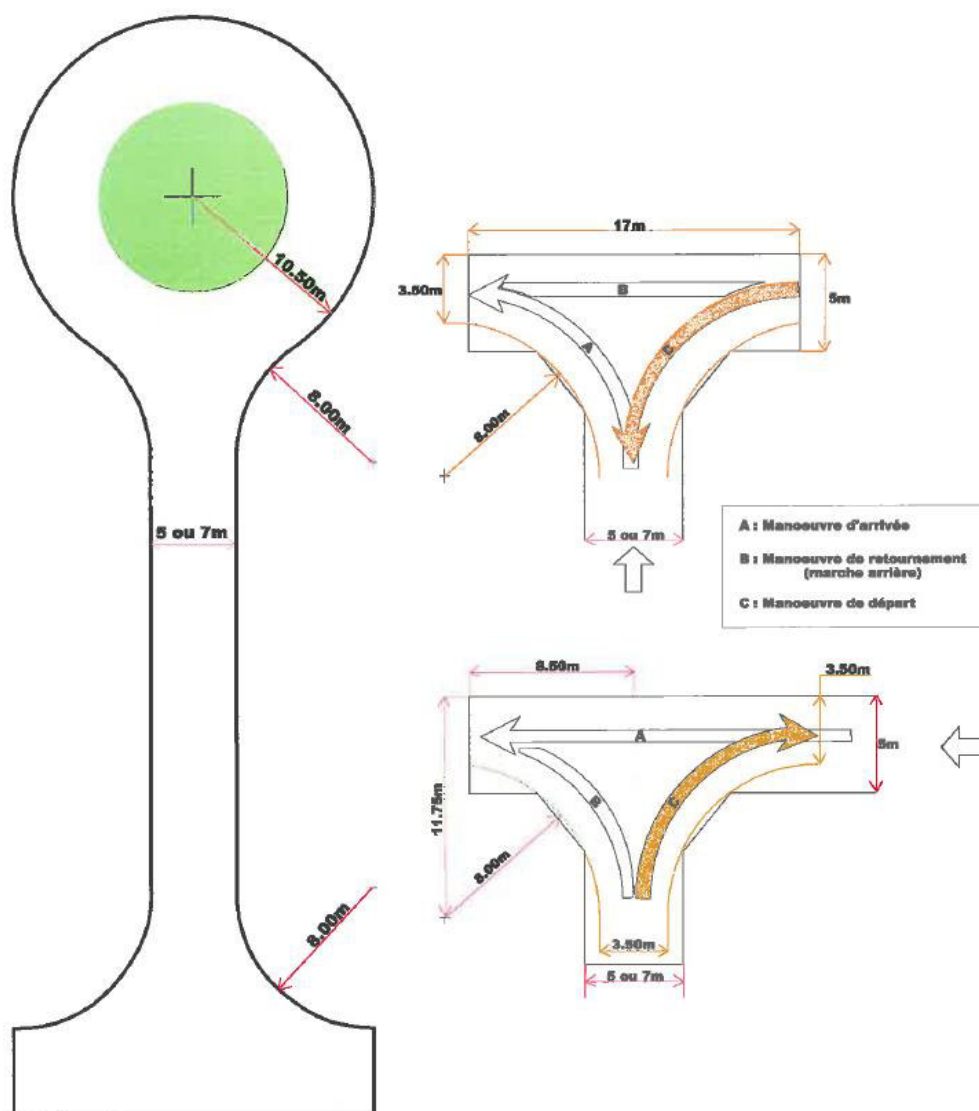
- Largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- Force portante : 160 kilo-newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;
- Rayon intérieur : R=11 mètres minimum ;
- Surlageur : $S=15/R$ si $R < 50$ mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre : 3,5 mètres ;
- Pente éventuelle : inférieure à 15% ;
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface minimale de 0,2 m².



Voies en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non.





Voirie et réseaux divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Zonage

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, N, etc.).

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, N, etc.).

III. Liste des essences végétales locales conseillées



Liste non exhaustive, mais permettant aux pétitionnaires d'orienter leurs choix quant aux essences à privilégier :



Aubépine, Camérisier, Cornouiller sanguin, Cognassier, Églantier, Fusain d'Europe, Lilas commun, Néflier, Nerprun alaterne, Noisetier, Poirier commun, Pommier sauvage, Prunellier, Sureau noir, Troène des bois, Viorne lanthane, Alisier terminal, Aulne glutineux, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Cormier, Érable champêtre, Érable plane, Frêne commun, Merisier, Saule blanc, Tilleul des Bois,...



Source : Association Arbres et Paysages d'Autan

