

Direction de la Planification et de l'Urbanisme  
Service de la Réglementation Urbaine



Saint-Jory

# Plan Local d'Urbanisme

**Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO)  
Mise en Compatibilité du PLU  
par arrêté du 04/01/2016**

## **3 – Pièces réglementaires**

### **3.1. Règlement écrit**



**aua / T**oulouse  
aire urbaine

**toulouse**  
**métropole**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

**Toulouse Métropole**  
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821  
31505 Toulouse Cedex 5  
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS Générales .....</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....</b>	<b>11</b>
ZONE UA .....	12
ZONE UB .....	23
ZONE UC .....	34
ZONE UD .....	45
ZONE UE .....	54
ZONE UF .....	59
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</b>	<b>66</b>
ZONE AUf.....	67
ZONE 1AU .....	74
ZONE 1AU1 .....	84
ZONE 2AU .....	93
ZONE 3AU .....	97
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	<b>99</b>
ZONE A.....	100
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>106</b>
ZONE N .....	107

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



# **CHAPITRE I :**

## **DISPOSITIONS Générales**

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

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

### **2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS**

1. Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :
  - ♦ R.111.2 : salubrité et sécurité publique ;
  - ♦ R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
  - ♦ R.111.4 : desserte, accès et stationnement ;
  - ♦ R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - ♦ R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Sont et demeures également applicables au territoire communal :
  - ♦ Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, concernant les sursis à statuer ;
  - ♦ Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU ;
  - ♦ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

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

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :
  - ♦ En zones urbaines dites « zone U » :
    - La zone UA et le secteur UAa ;
    - La zone UB, et les secteurs UBa et UBb ;
    - La zone UC et les secteurs UCa et UCb ;
    - La zone UD et le secteur Uda ;
    - La zone UE ;
    - La zone UF ;
  - ♦ En zones à urbaniser dites « zone AU » :
    - La zone AUf ;
    - La zone 1AU et les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1 AUf, 1AUg ;
    - La zone 1AU1 ;
    - La zone 2AU et le secteur 2AUf ;
    - La zone 3AU.
  - ♦ En zones agricoles dites « zones A » :
    - La zone A.
  - ♦ En zones naturelles dites « zones N » :
    - La zone N et ses secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng, Nh, NI, Ns

2. Le territoire comporte également :

- ♦ Des Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- ♦ Des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics.

#### **4 : ORGANISATION DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

- ♦ Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- ♦ Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ♦ Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- ♦ Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux
- ♦ Article 5 : Caractéristiques de l'unité foncière
- ♦ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ♦ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ♦ Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ♦ Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- ♦ Article 10 : La hauteur des constructions
- ♦ Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- ♦ Article 12 : Stationnement des véhicules
- ♦ Article 13 : Espaces libres et les plantations
- ♦ Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

#### **5 : ADAPTATIONS MINEURES**

1. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) ;
2. Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **6 : OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF**

1. Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :
  - ♦ Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
  - ♦ Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

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

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

## **7 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sauf disposition contraire liée notamment liée au Plan de Prévention des Risques, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dans le respect de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

## **8 : LEXIQUE INDICATIF**

**Abri de jardin :** Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Alignement :** L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :** le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

**Construction annexe :** construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

**Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) :** Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

**Droit de Préemption Urbain (DPU) :** droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

**Emprise au sol :** l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol excepté les éléments tels que balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toiture, piscines non couvertes, abris de jardin, terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.

**Habitation Légère de Loisirs (HLL) :** constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

**Mitoyenneté :** la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

**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.



**Terrain à bâtir** : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

**CHAPITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**

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

**Zone UA**

**Zone UB**

**Zone UC**

**Zone UD**

**Zone UE**

**Zone UF**

## **ZONE UA**

### **Caractère de la zone UA**

*La zone UA correspond au noyau ancien du village. C'est une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces. Les bâtiments d'architecture traditionnelle sont construits généralement en ordre continu et à l'alignement de la rue.*

*Le règlement de la zone permettra de respecter les caractéristiques urbaines et de renforcer la diversité des fonctions.*

*Le secteur UAa est une zone périphérique au noyau urbain, accueillant principalement de l'habitat, des commerces et des équipements publics. Ce secteur a vocation à muter pour conforter le centre de la commune et mettre celui-ci à l'échelle de la ville qui se dessine.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, « les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux ».

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### 1. Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, à l'exception des autorisations fixées dans l'article 2.

#### 2. Sont interdits :

##### 1.1. Les constructions à usage :

- Industriel ;
- Agricole et d'élevage ;
- D'entrepôts commerciaux.

- 1.2. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat autres que celles visées à l'article 2 ;
- 1.3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2 ;
- 1.4. Les dépôts de véhicules ;
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- 1.6. Le stockage de matériaux ;
- 1.7. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château ;
- 1.2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage. Néanmoins, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40m au droit des lignes à 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 Juin 1906).

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et pour celles supérieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation ;
- 2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

- 2.3. Les modifications des établissements artisanaux, ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances ;
- 2.4. Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU ;
- 2.6. Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et les installations classées y afférant, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

**Sur la partie de la RD20 située à l'Est de la commune par rapport à la RD 820, aucun accès individuel direct ne sera autorisé.**

La création de nouveaux accès individuels directs vers la RD 820 est interdite, exception faite des constructions d'intérêt collectif et après avis des services gestionnaire de la voirie.

#### 2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

##### 1.1. Voies en impasse :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les aménagements des voies en impasse doivent répondre aux conditions suivantes :

- Pour les voies desservant jusqu'à 2 logements :
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 4 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de moins de 10 lots :
  - la partie terminale doit être aménagée avec une aire de retournement garantissant l'inscription des rayons de braquage imposés ci-dessus (voir exemples figurant dans la notice de 1ère modification du PLU)
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 6 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de 10 lots ou plus :
  - L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement ;
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 8 mètres.

L'obligation d'aménager des aires de retournement peut-être supprimée si la voie s'inscrit dans la continuité d'une voie future (emplacement réservé, etc...)

De manière générale, des liaisons seront préservées pour assurer une continuité avec des opérations futures.

#### 1.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

- 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 10 mètres minimum de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

## 2. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

### 3. Autres réseaux :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou encastrés en façade.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

### 1. Pour la zone UA

#### 1.1. Canal latéral de la Garonne :

Les constructions devront être implantées, au minimum à :

- 6 m des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal ;
- 20 m pour les autres constructions.

#### 1.2. Voies publiques ou privées, existantes ou projetées et RD 820 :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes et projetées, sauf exceptions prévues ci-dessous.

Des décrochements peuvent être admis par rapport aux alignements définis ci-dessus dans les cas suivants :

- Réalisation de bâtiments avec ailes en retour ;
- Adaptation à l'usage de la construction ;
- Adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

### 2. Pour le secteur UAa :

#### 2.1. RD 820 :

Les constructions devront être implantées, au minimum à 15 mètres de l'axe.

#### 2.2. Voie ferrée :

Les constructions devront être implantées, au minimum à :

- 25 m de l'axe de la voie principale pour l'habitat,
- 15 m de l'axe pour les activités.



### 2.3. Autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées :

Les constructions devront être implantées :

- Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière:
    - \* soit à l'alignement de l'emprise publique,
    - \* soit à un maximum de 10 m de l'axe.
  - Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière:
    - \* soit à l'alignement de l'emprise publique,
    - \* soit à un maximum de 15 m de l'axe.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
  4. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique
  5. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines et les cheminements piétons.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

### 1. **Pour la zone UA:**

- 1.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ;
  - lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant, de valeur, ou en bon état, qui ne serait pas contigu à la limite séparative ;
  - lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle ;
  - lorsque la parcelle a une façade sur rue de plus de 15 mètres, dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite ;
  - dans le cas de construction d'annexes à l'habitat ;
  - dans le cas d'équipements publics ;
  - lorsqu'une parcelle donne sur deux voies, l'implantation de limite séparative à limite séparative ne sera imposée que sur la façade donnant sur la voie la plus importante.
- 1.2. Au-delà de la bande de 15 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée soit sur la limite séparative avec une hauteur maximum de 7 mètres sous sablière, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3,00 m.

La construction en limites séparatives est autorisée, pour une seule annexe à l'habitat d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> maximum.

Pourront être implantés en limites :

- Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50 m. ;
- La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
- Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

## 2. **Pour le secteur UAa :**

Toute construction devra être implantée soit :

- ♦ En limite séparative ;
- ♦ A une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 3. **Pour les annexes à l'habitat :**

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

Pourront être implantés en limites :

- ♦ le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
  - ♦ la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
  - ♦ le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.
4. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ;
  5. Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière ;
  6. Les équipements publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m.

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

Non réglementé.

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

### 1. **Pour le secteur UA:**

Non réglementé.

### 2. **Pour le secteur UAa :**

- ♦ Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
- ♦ Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder 35% de la superficie

- ♦ Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie.
  - ♦ Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes et les abris de jardin.
3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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

### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2. Hauteur :**

#### **2.1. Dans le secteur UA :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, sans être inférieure à 6 mètres. Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, mais dans un souci d'insertion dans le site.

#### **2.2. Dans le secteur UAa :**

La hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.

#### **2.3. Pour les équipements publics :** La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.

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

### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre du périmètre de 500 m définis autour des éléments inscrits du château.

### **2. Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront de préférence dans des tons de beige, ocre, paille, rouille....

### **3. Toitures**

- ♦ La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 % ;
- ♦ Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;
- ♦ Les matériaux utilisés pour les toitures en pentes seront en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, sauf pour les serres, les panneaux solaires (qui sont autorisés) et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- ♦ Les constructions seront normalement à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand coté du plan et à la route. Les toitures à quatre

pentons ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur au plan supérieure ou égale à une fois et demi la largeur). Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives ;

- ♦ Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% environ de la superficie totale de la couverture ;
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

#### 4. Ouvertures

Dans la zone UA, les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges (hauteur égale ou supérieure à 1,4 fois la largeur) et entourées d'un encadrement (briques ou bande peinte d'enduit lissé).

#### 5. Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

##### 5.1. Clôture sur rue :

Dans la zone UA, toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,80m ; La hauteur totale maximale est de 1,80m.

Dans le secteur UAa, toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale maximale est de 1,80m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, surmonté d'un grillage.

##### 5.2. Clôture en limites séparatives :

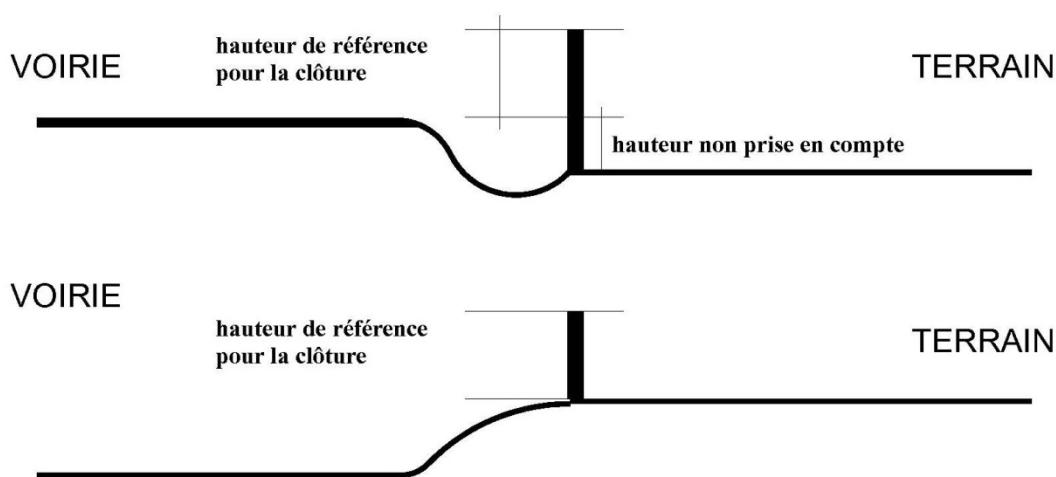
Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. Les haies mono-spécifiques sont proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

##### 5.3. Opérations d'ensemble :

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées et respecteront les règles de hauteur fixées ci-dessus. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

- 5.4. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma ci-dessous :



6. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, et les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, il est exigé :

### 1. **Habitations :**

#### 1.1. **Logements :**

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ;
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

#### 1.2. **Opérations d'ensemble à usage d'habitation :**

Deux places de stationnement par lot ou logement, réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- l'autre, située à l'extérieur de la parcelle.

#### 1.3. **Logements aidés par l'Etat :**

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

### 2. **Commerces :**

- ◆ Commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : NEANT
- ◆ Commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans la zone UA, d'autres caractéristiques pourront être acceptées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible et aboutir à la suppression pure et simple des places de stationnement.

### 3. **Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 4. **Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 5. **Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

### 6. **Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation

### 7. **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

9. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

1. **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. **Autres plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger.

3. **Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

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

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. **Dans le secteur UA :**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des Articles UA 3 à UA 13.

2. **Dans le secteur UA a :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60 ;

Un dépassement de COS dans la limite de 20%, et sans être supérieur au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération (L.127-1 du Code de l'Urbanisme), et à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social, peut s'appliquer à tout projet de construction ;

3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ZONE UB**

### **Caractère de la zone UB**

*La zone UB est une zone d'habitat, présentant un tissu peu structuré, souvent construit au coup par coup, et composé essentiellement de maisons individuelles. Cette zone se définit entre le centre dense et les entrées de ville qui seront l'objet d'aménagements futurs.*

*Le secteur UB a correspond à cette même couronne, et est en assainissement autonome.*

*Le secteur UB b est une zone de faubourg, en partie Est du canal, reliée au réseau d'assainissement collectif.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, « les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux ».

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
  - ♦ Industriel,
  - ♦ D'entrepôt et agricole,
2. Les constructions à usage d'artisanat, de service et de bureau, sauf celles visées à l'article 2,
3. Les dépôts de véhicules,
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières,

5. Le stockage de matériaux.
6. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **Rappels :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

2. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions à usage d'artisanat, de service et de bureau et les extensions de plus de 50m<sup>2</sup>, si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.
- 2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

- 2.3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.
- 2.4. Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et les installations classées y afférant, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés.

3. Pour le secteur UBb, Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.



## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### 1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

**Sur la partie de la RD20 située à l'Est de la commune par rapport à la RD 820, aucun accès individuel direct ne sera autorisé.**

La création de nouveaux accès individuels directs vers la RD 820 est interdite, exception faite des constructions d'intérêt collectif et après avis des services gestionnaire de la voirie.

#### 2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

##### 2.1. Voies en impasse :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les aménagements des voies en impasse doivent répondre aux conditions suivantes :

- Pour les voies desservant jusqu'à 2 logements :
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 4 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de moins de 10 lots :
  - la partie terminale doit être aménagée avec une aire de retournement garantissant l'inscription des rayons de braquage imposés ci-dessus (voir exemples figurant dans la notice de 1ère modification du PLU)
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 6 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de 10 lots ou plus :
  - L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement ;
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 8 mètres.

L'obligation d'aménager des aires de retournement peut-être supprimée si la voie s'inscrit dans la continuité d'une voie future (emplacement réservé, etc...)

De manière générale, des liaisons seront préservées pour assurer une continuité avec des opérations futures.

## 2.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

- 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres minimum de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

## 2.3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

# **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

## 1. Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2. Assainissement :

### 2.1. Eaux usées :

#### Pour les secteurs UB et UBb :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### Pour le secteur UBa:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les

dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

### 3. Autres réseaux

Ces réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

#### 1. Pour les secteurs UB et UBb :

Non réglementé.

#### 2. Pour le secteur UBa :

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Les constructions devront être implantées à :

1. Canal latéral de la Garonne :
  - ♦ 6 m minimum des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal ainsi que pour les constructions édifiées en bordure de la RD 20, implantées sur le domaine public fluvial.
  - ♦ 20 m minimum pour les autres constructions.
2. Voies publiques ou privées, existantes ou projetées :
  - 2.1. Pour les secteurs UB et UB a :
    - 4m minimum de l'emprise de la voie.
  - 2.2. Pour le secteur UB b :

Les constructions pourront s'implanter :

- soit avec un recul par rapport à l'emprise publique identique à l'une des constructions mitoyennes,
  - Soit avec un recul de 4 m minimum de l'emprise de la voie.
- 2.3. Les annexes pourront être implantées à l'alignement de l'emprise publique.
  3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
  4. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique.
  5. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions en alignement sur la RD 820, ainsi que pour les piscines et les cheminements piétons.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction autre que les annexes à l'habitat pourra être implantée :
  - ♦ soit en limite séparative avec une hauteur maximum de 7 m sous sablière,
  - ♦ soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

Pourront être implantés en limites :

- ♦ le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.

- ♦ la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
  - ♦ le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
  4. Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.
  5. Les équipements publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës, sur un même terrain, ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

1. **Dans les secteurs UB et UB b :**
  - 1.1. Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
  - 1.2. Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder 35% de la superficie
  - 1.3. Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier : l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie.
  - 1.4. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement modéré de bâtiments existants, pour les piscines non couvertes, les abris de jardins et pour les constructions publiques.
2. **Dans le secteur UBa :**
  - 2.1. Pour les constructions en assainissement autonome :  
Non réglementé.
  - 2.2. Lorsque les constructions seront rattachées au réseau collectif d'assainissement :
    - Pour les constructions présentant une hauteur inférieure ou égale à 7m sous sablière, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
    - Pour les constructions présentant une hauteur supérieure à 7m sous sablière, l'emprise au sol ne pourra excéder 35% de la superficie
    - Pour les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie.
    - Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement modéré de bâtiments existants, et pour les constructions publiques.

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

### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2. Hauteur :**

#### **2.1. Pour les secteurs UB, UB a:**

La hauteur maximale ne pourra excéder 9 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.

#### **2.2. Pour le secteur UB b :**

La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.

#### **2.3. Pour les équipements publics :** La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.

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

### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2. Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront de préférence, dans des tons de beige, ocre, paille, rouille...

### **3. Toitures :**

- ♦ La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.
- ♦ Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;
- ♦ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 mètres défini autour des éléments inscrits du château, les projets ne pourront se faire qu'après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ Les matériaux utilisés pour les toitures en pentes seront en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, sauf pour les serres, les panneaux solaires (qui sont autorisés) et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- ♦ Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives ;
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

### **4. Clôtures et entrées de lots :**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

#### **4.1. Clôture sur rue :**

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale sera de 1,80m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

4.2. Clôture en limites séparatives :

Dans les secteurs UB, UBa et UBb les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m.

Dans les secteurs UB et UBb, les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur maçonné de 1,80 mètre maximum.

4.3. Opérations d'ensemble :

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées et respecteront les règles de hauteur fixées ci-dessus. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

4.4. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma présenté à l'article UA 11.

5. Architecture innovante :

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- ♦ Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- ♦ Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).

6. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, il est exigé :

1. Habitations :

1.1. Logements :

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

1.2. Opérations d'ensemble à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par lot ou logement, réparties ainsi :

- l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- l'autre, située à l'extérieur de la parcelle.

1.3. Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2. Commerces :

- ♦ Commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : NEANT

- ♦ Commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 3. **Équipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 4. **Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 5. **Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

### 6. **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la Surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
8. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

### 1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### 2. **Plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

### 3. **Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

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

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.



**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. **Pour le secteur UB :**
  - ♦ Le COS est fixé à 0,40.
2. **Pour les secteurs UB a :**
  - ♦ Le COS est fixé à 0,30 lorsque les constructions sont raccordées au réseau collectif d'assainissement.
  - ♦ Le COS est fixé à 0,10 lorsque les constructions sont en assainissement autonome. En application de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
3. **Pour le secteur UB b :**
  - ♦ Le COS est fixé à 0,30 ;
  - ♦ Le COS est fixé à 0,10 lorsque les constructions sont en assainissement autonome. En application de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
4. Un dépassement de COS dans la limite de 20%, et sans être supérieur au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération (L.127-1 du Code de l'Urbanisme), et à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social, peut s'appliquer à tout projet de construction ;
5. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ZONE UC**

### **Caractère de la zone UC**

*La zone UC est une zone à dominante d'habitat, composée essentiellement de maisons individuelles construites le long des voies existantes. Celle-ci s'inscrit en continuité des zones urbanisées, entre les futures entrées de villes et les limites maximales de l'extension de l'urbanisation.*

*Une déclinaison de secteurs est établie :*

*Le secteur UC raccordé au réseau d'assainissement collectif, les secteurs UCa et UCb correspondent aux zones non raccordées au réseau d'assainissement collectif.*

*Certaines parties sont situées en zone inondable d'aléas faibles et sont donc soumises aux prescriptions correspondantes.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie touchée par la zone inondable de l'Hers et de la Garonne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPRI est joint en annexe du présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits pour tous les secteurs :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts,

2. Les constructions à usage agricole et d'élevage, sauf celles visées à l'article 2,
3. Les constructions à usage d'artisanat, de service et de bureau, sauf celles visées à l'article 2,
4. Les installations classées autres que celles visées à l'Article 2 ci-dessous,
5. Les dépôts de véhicules ainsi que les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'édification des constructions autorisées,
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
7. Le stockage de matériaux,
8. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions à usage d'activité agricole à condition que ce soit des extensions des constructions existantes, et s'il s'agit de bâtiments d'élevages à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis des habitations ;
- 2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

- 2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage ;
  - 2.4. Les constructions à usage d'artisanat, de service et de bureau à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et pour les extensions de plus de 50m<sup>2</sup>, si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation ;
  - 2.5. Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Pour toutes les parties de secteurs incluses dans le périmètre de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol admises ne sont autorisées que si elles respectent les conditions fixées par arrêté préfectoral présenté en annexe du présent PLU ;

4. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

Dans le cadre de divisions parcellaires ayant pour effet de préserver la constructibilité de terrains situés à l'arrière, les accès aux terrains situés en deuxième plan par rapport à la voie de desserte devront avoir une largeur minimale de 6m.

La création de nouveaux accès individuels directs vers la RD 820 est interdite, exception faite des constructions d'intérêt collectif et après avis des services gestionnaire de la voirie.

#### **2. Voirie :**

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

##### **2.1. Voies en impasse :**

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les aménagements des voies en impasse doivent répondre aux conditions suivantes :

- Pour les voies desservant jusqu'à 2 logements :
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 4 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de moins de 10 lots :
  - la partie terminale doit être aménagée avec une aire de retournement garantissant l'inscription des rayons de braquage imposés ci-dessus (voir

exemples figurant dans la notice de 1ère modification du PLU)

- Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 6 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de 10 lots ou plus :
  - L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement ;
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 8 mètres.

L'obligation d'aménager des aires de retournement peut-être supprimée si la voie s'inscrit dans la continuité d'une voie future (emplacement réservé, etc...).

De manière générale, des liaisons seront préservées pour assurer une continuité avec des opérations futures.

### 2.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

- 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres minimum de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

Pour le secteur UC :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

Pour les secteurs UCa, UCb,

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

3. Autres réseaux :

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

**ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Zone UC :

Non réglementé

2. Secteurs UC a, et UCb :

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.

Lorsque les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Les constructions devront être implantées à :

1. Canal latéral de la Garonne :
  - ♦ 6 m minimum des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal et pour les serres agricoles,
  - ♦ 20 m minimum pour les autres constructions.

2. RD 20 :

Les constructions devront être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

3. RD 820 :

Les constructions devront être implantées à 25 mètres minimum de l'emprise de la voie.

4. Voies publiques ou privées, existantes ou projetées :

Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de toutes les voies publiques ou privées exception faite des cheminements piétons.

Les annexes pourront être implantées en à l'alignement de l'emprise publique:

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité.

5. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction autre que les annexes à l'habitat devra 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.
2. Pour les annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

Pourront être implantés en limites :

- ♦ Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
  - ♦ La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
  - ♦ Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
  4. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.
  5. Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.
  6. Les équipements publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës, sur un même terrain, ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

- ♦ L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière ;
- ♦ Pour les serres, elle pourra atteindre 80 % pour les serres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes et les abris de jardin.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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

##### **1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

##### **2. Hauteur**

La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.

Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.



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

### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2. Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront de préférence dans des tons de beige, ocre, paille, rouille....

### **3. Toitures**

- ♦ La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 % ;
- ♦ Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;
- ♦ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 mètres défini autour des éléments inscrits du château, les projets ne pourront se faire qu'après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ Les matériaux utilisés pour les toitures en pentes seront en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, sauf pour les serres, les panneaux solaires (qui sont autorisés), et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- ♦ Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives ;
- ♦ Pour les bâtiments d'activité et les surfaces commerciales de plus de 100m<sup>2</sup>, les toitures-terrasses pour l'ensemble de la couverture et les bacs-acier sont autorisés.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

### **4. Clôtures et entrées de lots**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

#### **4.1. Clôture sur rue :**

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale sera de 1,80m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

#### **4.2. Clôture en limites séparatives :**

Dans les secteurs UCa et UCb les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m.

Or secteurs UCa et UCb, les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

#### **4.3. Opérations d'ensemble :**

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées et respecteront les règles de hauteur fixées ci-dessus. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

- 4.4. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma présenté à l'article UA 11.
- 4.5. Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

5. **Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- ♦ Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- ♦ Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).

6. **Les équipements publics** ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :**

1. **Habitations :**

1.1. **Logements :**

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ;
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

1.2. **Opérations d'ensemble :**

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ;
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Situées à l'intérieur de la parcelle et une place pour quatre logements à l'extérieur de la parcelle.

1.3. **Logements aidés par l'Etat :**

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2. **Commerces :**

- ♦ Commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : NEANT
- ♦ Commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

3. **Equipe ment hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4. **Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5. **Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la Surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
8. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS****1. Espaces boisés classés :**

Sans objet

**2. Autres plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

**3. Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations.

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

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. **Pour la zone UC :**
  - ♦ Le COS est fixé à 0,30.
2. **Pour les secteurs UCa et UCb :**
  - ♦ Le COS est fixé à 0,30 lorsque les constructions sont raccordées au réseau collectif d'assainissement,
  - ♦ Le COS est fixé à 0,12 lorsque les constructions sont en assainissement autonome. En application de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.
3. Un dépassement de COS dans la limite de 20%, et sans être supérieur au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération (L.127-1 du Code de l'Urbanisme), et à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social, peut s'appliquer à tout projet de construction ;
4. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ZONE UD**

### **Caractère de la zone UD**

*La zone UD est constituée majoritairement de maisons individuelles, organisées sous forme d'opérations d'ensembles. Ces secteurs se situent au Nord et au Sud du centre, de manière très étirée par rapport à celui-ci.*

*On rencontre également, dans les interstices, des constructions individuelles diffuses.*

*L'objectif est d'accompagner la mutation de ces secteurs pavillonnaires afin de mieux les intégrer à la forme urbaine générale de la commune.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie touchée par la zone inondable de l'Hers et de la Garonne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPRI est joint en annexe du présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
  - ◆ Industriel et artisanal, de commerce,
  - ◆ d'entrepôt,
  - ◆ d'activités,
2. Les constructions à usage agricole sauf celles visées à l'article 2 ci-dessous,
3. Les constructions à usage de service et de bureau, sauf celles visées à l'article 2,
4. Les installations classées autres que celles visées à l'Article 2 ci-dessous,
5. Les dépôts de véhicules,
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
7. Le stockage de matériaux,

8. Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
9. Le stationnement des habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions à usage d'activité agricole à condition que ce soit des extensions des constructions existantes,
- 2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

- 2.3. Les constructions à usage de service et de bureau à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et pour les extensions de plus de 50m<sup>2</sup>, qu'elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.
  - 2.4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.
3. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
  4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

## 2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

### 2.1. Voies en impasse :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les aménagements des voies en impasse doivent répondre aux conditions suivantes :

- Pour les voies desservant jusqu'à 2 logements :
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 4 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de moins de 10 lots :
  - la partie terminale doit être aménagée avec une aire de retournement garantissant l'inscription des rayons de braquage imposés ci-dessus (voir exemples figurant dans la notice de 1ère modification du PLU)
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 6 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de 10 lots ou plus :
  - L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement ;
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 8 mètres.

L'obligation d'aménager des aires de retournement peut-être supprimée si la voie s'inscrit dans la continuité d'une voie future (emplacement réservé, etc...)

De manière générale, des liaisons seront préservées pour assurer une continuité avec des opérations futures.

### 2.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

- 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres minimum de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 2.3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

#### 2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

### 3. Autres réseaux:

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

## **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Les constructions devront être implantées à :



1. Voies publiques ou privées :
  - ♦ 4 m de l'emprise
  - ♦ Les annexes pourront être implantées à l'alignement de l'emprise publique:
2. RD 820 :
  - ♦ 15 m de l'emprise pour les bâtiments artisanaux, commerciaux et agricoles
  - ♦ 25 mètres de l'emprise pour les habitations.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ;
4. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cheminements piétons.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction autre que les annexes à l'habitat devra 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 ;
2. Annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

Pourront être implantés en limites :

- ♦ le mur pignon, avec une hauteur maximum au faitage de 3,50m ;
  - ♦ la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'éégout du toit et avec une hauteur maximum au faitage de 3,50m ;
  - ♦ le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
  4. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.
  5. Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.
  6. Les équipements publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës, sur un même terrain, ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

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

Cet article ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants à la date de publication du présent règlement dans le cas d'aménagement ou de travaux d'amélioration de l'habitat ;
- à la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- aux piscines non couvertes et aux abris de jardin ;
- aux équipements publics.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### 2. **Hauteur :**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 7 mètres sous sablière.

### 3. **Les équipements publics** ne sont pas assujettis à cette règle.

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

### 1. **Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

### 2. **Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront dans des tons de beige, ocre, paille, rouille.

### 3. **Toitures**

- ♦ La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.
- ♦ Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;
- ♦ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 mètres défini autour des éléments inscrits du château, les projets ne pourront se faire qu'après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ Les matériaux utilisés pour les toitures en pentes seront en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, sauf pour les serres, les panneaux solaires (qui sont

autorisés), et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

- ♦ Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.
- ♦ Pour les bâtiments d'activité agricole, les bacs-acier sont autorisés ;
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

#### 4. **Clôtures et entrées de lots**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

##### 4.1. **Clôture sur rue :**

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale sera de 1,80m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

##### 4.2. **Clôture en limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre maximum.

##### 4.3. **Opérations d'ensemble :**

Pour les opérations d'ensemble, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées et respecteront les règles de hauteur fixées ci-dessus. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

##### 4.4. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma présenté à l'article UA 11.

#### 5. **Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- ♦ Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- ♦ Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).

#### 6. **Les équipements publics** ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :**

#### 1. **Habitations :**

##### 1.1. **Logements :**

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

1.2. Opérations d'ensemble:

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Situées à l'intérieur de la parcelle et une place pour quatre logements à l'extérieur de la parcelle.

1.3. Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2. Commerces :

- ♦ Commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : NEANT
- ♦ Commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

3. Equipelement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4. Bureaux :

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la Surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
7. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

## ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Sans objet

2. Autres plantations existantes :

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. Espaces libres – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A et UF, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations.

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

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. Le COS est fixé à 0,20 ;
2. Un dépassement de COS dans la limite de 20%, et sans être supérieur au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération (L.127-1 du Code de l'Urbanisme), et à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social, peut s'appliquer à tout projet de construction ;
3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ZONE UE**

### **Caractère de la zone UE**

*La zone UE est réservée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, d'aires de stationnement, de terrains de jeux et de sports liés aux équipements publics, ou ouverts au public.*

*Elle comprend à la fois les équipements existants et les équipements projetés, qui s'organisent le long de la RD 20, du centre bourg vers les espaces naturels de l'Hers, ainsi que dans le secteur « Les Graves », à l'Ouest du Canal.*

*Un secteur UEa est identifié, qui correspond à l'accueil du collège sur la commune de Saint-Jory., au lieu-dit La Labou.*

En respect de la loi du 27 septembre 1941, « les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux ».

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
  - ◆ Industriel et artisanal,
  - ◆ commercial,
  - ◆ d'entrepôt,
  - ◆ agricole et d'élevage,
  - ◆ d'activité,
  - ◆ de bureaux ou de services.
2. Les constructions, aménagements et extensions des bâtiments à usage d'habitation individuelle ou collective sauf celles autorisées à l'article 2 ci-dessous,
3. Les installations classées, sauf celles énoncées à l'Article 2 ci-dessous,
4. Les dépôts de véhicules,
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
6. Le stockage de matériaux,
7. Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;

8. Le stationnement des habitations légères de loisirs.

**ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

1. Les logements de fonction et leur extension, s'ils sont liés aux constructions autorisées,
2. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup>,
3. Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causes des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

**1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La création de nouveaux accès individuels directs vers la RD 820 et la RD 20 est interdite, exception faite des constructions d'intérêt collectif et après avis des services gestionnaire de la voirie.

**2. Voirie :**

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

Les équipements seront liés à un espace public de desserte.

**ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1. Eau potable:**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**2. Assainissement :****2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**2.2. Eaux pluviales :**

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

**3. Autres réseaux**

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

**4. Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

**ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

Sur la voie d'accès principale, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4,00 m.



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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

**2. Hauteur :****2.1. Pour la zone UE :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12,00 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

**2.2. Pour la zone UEa :**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15,00 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

**2.3. Pour la zone UE et le secteur UEa :**

Des hauteurs plus importantes sont autorisées pour des équipements spécifiques, nécessaires au bon fonctionnement des établissements de la zone.

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

Les bâtiments doivent avoir une architecture représentative qui les identifie en tant que lieux publics ou recevant du public. Ils doivent participer à l'animation et à la structuration des espaces publics qui les servent.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**2. Clôtures :**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Il sera recherché une transparence dans les différents types de clôture employés, pour que les équipements participent à l'urbain.

**\*En limite des espaces publics et collectifs centraux :**

Elles pourront être constituées d'un muret de 0,80 m de hauteur avec un couronnement, surmonté d'une grille métallique, doublée éventuellement d'une plantation. Dans ce cas, la

hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,80 m. On évitera les haies denses et continues qui « coupent » la cohérence d'ensemble entre l'équipement et l'espace urbain.

**\*Au niveau des équipements de sports et de loisirs :**

Les clôtures seront impérativement transparentes, en grilles métalliques, (béton proscrit), sans muret de soubassement, et d'une hauteur maximale de 1,80 m, de préférence de couleur verte.

**ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, il est exigé au minimum :

Pour les équipements publics, d'enseignement, sportifs ou de loisirs, il sera imposé un minimum de deux places par classe.

Pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif: Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

**ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2. **Autres plantations :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Les espaces non minéralisés seront engazonnés et plantés.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non

réglementé.

## **ZONE UF**

### **Caractère de la zone UF**

*La zone UF est destinée à recevoir des établissements commerciaux (entrepôts, magasins, halls d'exposition) des bureaux et des activités artisanales et industrielles. Elle regroupe à la fois les secteurs déjà urbanisés, destinés à être mieux intégrés dans l'urbanisation alentours, et les espaces vierges desservis par les réseaux. Cette zone est structurée autour de la RD 820, de part et d'autre du centre.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1. Les opérations d'ensemble à usage d'habitation.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous,
3. Les installations classées, autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous,
4. Les dépôts de véhicules,
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
6. Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
7. Le stationnement des habitations légères de loisirs ;
8. Pour les parties incluses dans le périmètre de « boil-over » défini autour du dépôt Total à Lespinasse, et présenté à titre informatif sur les documents graphiques : les établissements difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, prisons, etc...).

## **ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements ;
- 2.2. Les extensions, aménagements, constructions d'annexes ainsi que l'édification de clôtures de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans lien avec la vocation de la zone ;
- 2.3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;
- 2.4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques annexé au présent PLU ;
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.
- 2.6. Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et les installations classées y afférant, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Aucun nouvel accès direct sur la RD 820 ne sera autorisé**, à l'exception d'opérations d'ensemble intégrant un aménagement sécurisé et qualitatif, et cela dans le cas où aucune autre solution n'est possible après avis des services gestionnaire de la voirie.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 5 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

## 2. Voirie:

L'ouverture des voies nouvelles, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

La desserte interne de la zone se réalisera par création d'une contre-allée parallèle à la route Nationale, qui débouchera sur les sorties existantes de la RD 820 ou sur les sorties aménagées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement. D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles proposent une meilleure conception du tissu urbain.

## **ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Desserte en eau

#### 1.1. Eau :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 1.2. Eau industrielle :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

#### 2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans prétraitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

### 3. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

## **ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement : non réglementé.

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Le long des voies existantes ou projetées ci-après énumérées, les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

### 1. Canal latéral de la Garonne :

- ♦ 6 m minimum des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal et pour les serres agricoles.
- ♦ 20 m minimum pour les autres constructions.

### 2. Voie ferrée :

- ♦ 25 m minimum de l'axe de la voie principale pour l'habitat,
- ♦ 15 m minimum de l'axe pour les activités.

### 3. RD 820 :

- ♦ 25 m minimum de la limite d'emprise publique pour l'habitat
- ♦ 15 m minimum pour les activités.

### 4. Voies communales et autres voies publiques existantes ou projetées :

- ♦ 6 m minimum de l'emprise de la voie.

### 5. Voies privées existantes ou projetées :

- ♦ A l'alignement ou à 1 m minimum de l'emprise de la voie pour les murs borgnes, à l'exclusion des sorties de stationnement couvert.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cheminements piétons.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction nouvelle doit être implantée
  - ♦ soit en limite séparative,
  - ♦ soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 6 mètres.
2. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, et jamais inférieure à 6 mètres.

#### **ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.
2. L'emprise pourra atteindre 90 % pour les serres.
3. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
4. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

#### **ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

##### **2. Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à la sablière et 15 mètres toitures comprises.

Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

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

### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2. Façades et toitures :**

Les matériaux employés en toiture et en façade seront de préférence le bac acier, la terre cuite ou l'enduit.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

Les logements attenants aux bâtiments d'activité s'intégreront dans le volume de celui-ci et seront traités dans le même style architectural.

## **ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour les constructions et fonctions suivantes, il est exigé :

### **1. Habitations :**

2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

### **2. Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3. Equipements artisanaux, industriels et commerciaux :**

Une place de stationnement par poste de travail.

### **4. Hôtellerie - Restauration :**

Une place de stationnement par chambre ou deux places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

### **6. Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.

### **7. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ème</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.





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

**Zone AUf**

**Zone 1AU**

**Zone 1AU1**

**Zone 2AU**

**Zone 3AU**

## **ZONE AUf**

### **Caractère de la zone AUf**

*La zone AUf correspond à un espace à vocation économique qui s'inscrit en continuité des sites existants sur la commune mais également des communes voisines. Il doit notamment permettre d'étendre les potentialités d'accueil du secteur d'Euronord.*

L'RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous,
2. Les installations classées, autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous,
3. Les dépôts de véhicules,
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
5. Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Pour les parties incluses dans le périmètre de « boil-over » défini autour du dépôt Total à Lespinasse, et présenté à titre informatif sur les documents graphiques : les établissements difficilement évacuables (hôpitaux, maisons de retraite, prisons, etc...).

## **ARTICLE AUf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement présentée dans la Modification n°1 du P.L.U. ;
- 2.2. Les occupations et utilisations du sol, autres que celles interdites au titre de l'article AUf 1, ne sont autorisées qu'à après réalisation et raccordement aux réseaux de voiries et à ceux décrits à l'article AUf 4 ci-après ;
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements ;
- 2.4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines ;
- 2.5. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUf 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 8 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

#### **2. Voirie:**

L'ouverture des voies nouvelles, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :

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

La desserte interne de la zone se réalisera obligatoirement depuis l'avenue de l'Europe, en compatibilité avec les orientations d'aménagement jointes au PLU.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner. L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement. D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles proposent une meilleure conception du tissu urbain.

## **ARTICLE AUf 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Desserte en eau**

#### **1.1. Eau :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **1.2. Eau industrielle :**

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

#### **2.2. Eaux résiduaires industrielles :**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

L'évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

### **3. Eaux pluviales :**

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou

l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

#### **ARTICLE AUf 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement : non réglementé.

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

Le long des voies existantes ou projetées ci-après énumérées, les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. RD 820 :
  - ♦ 15 m minimum pour les activités.
2. Autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées :
  - ♦ 6 m minimum de l'emprise de la voie.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cheminements piétons.

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

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction nouvelle doit être implantée :
  - ♦ soit en limite séparative ;
  - ♦ soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 6 mètres.

2. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, et jamais inférieure à 6 mètres.

### **ARTICLE AUf 9 : EMPRISE AU SOL**

1. L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.
2. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE AUf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

#### **2. Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres toitures comprises.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

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

#### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **2. Façades et toitures :**

Les matériaux employés en toiture et en façade seront de préférence le bac acier, la terre cuite ou l'enduit.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

Les logements attenants aux bâtiments d'activité s'intégreront dans le volume de celui-ci et seront traités dans le même style architectural.

## **ARTICLE AUf 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour les constructions et fonctions suivantes, il est exigé :

1. **Habitations :**

2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

2. **Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3. **Equipements artisanaux, industriels et commerciaux :**

Une place de stationnement par poste de travail.

4. **Hôtellerie - Restauration :**

Une place de stationnement par chambre ou deux places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

6. **Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation

7. **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

## **ARTICLE AUf 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

1. **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. **Espaces libres et plantations :**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés et plantés. Les espaces verts devront représenter un minimum de 20% de la superficie totale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations et stockage.

Sur les parcelles de la zone AUf, en périphérie de celle-ci, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des constructions et des installations.



### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des Articles AUf 3 à AUf 13.

## **ZONE 1AU**

### **Caractère de la zone 1AU**

*Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.*

*Elle comprend les secteurs 1 AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1 AUE, 1AUf, et 1AUg qui constituent la ZAC faisant l'objet du dossier de création joint en annexe.*

*L'ensemble de la zone sera raccordé à l'assainissement collectif.*

*Les différents secteurs 1 AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUf, et 1AUg se distinguent par la densité de constructions qui seront accueillies. Le secteur 1 AUE est réservé à l'aménagement des équipements publics de la ZAC.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

1. Les constructions à usage :
  - ◆ Industriel,
  - ◆ Agricole et d'élevage,
  - ◆ D'entrepôts,
2. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau autres que ceux visés à l'article 2,
3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
4. Les dépôts de véhicules,

5. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
6. Le stockage de matériaux,
7. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
8. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service, de bureau et d'habitat dans la zone 1AUe ;

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Rappels :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

**2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les opérations d'aménagement à condition qu'elles occupent l'ensemble de la superficie du secteur et qu'elles soient compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « Schémas d'Aménagement » du présent PLU, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics ;
- 2.2. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

- 2.3. Dans les secteurs 1 AU, 1 AUa, 1 AUb, 1 AUc, 1 AUd, 1 AUf, 1 AUg : les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
- 2.4. Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causes des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 2.5. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

De préférence, dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les accès voitures aux parcelles seront regroupés.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 820 et la RD 20 ne sera autorisé, à l'exception d'opérations d'ensemble intégrant un aménagement sécurisé et qualitatif.

#### 2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

##### 2.1. Voies en impasse :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les aménagements des voies en impasse doivent répondre aux conditions suivantes :

- Pour les voies desservant jusqu'à 2 logements :
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 4 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de moins de 10 lots :
  - la partie terminale doit être aménagée avec une aire de retournement garantissant l'inscription des rayons de braquage imposés ci-dessus (voir exemples figurant dans la notice de 1ère modification du PLU)
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 6 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de 10 lots ou plus :
  - L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement ;
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 8 mètres.

L'obligation d'aménager des aires de retournement peut-être supprimée si la voie s'inscrit dans la continuité d'une voie future (emplacement réservé, etc...)

De manière générale, des liaisons seront préservées pour assurer une continuité avec des opérations futures.

### 2.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

- 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres minimum de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Les axes structurants figurant sur les schémas d'aménagement devront être plantés de chaque côté.

### 3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

4. Les aménagements des secteurs devront être compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « Schémas d'Aménagement » du présent PLU.

## ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Réseau Incendie :

La desserte incendie sera assurée conformément à la législation en vigueur.

### 3. Assainissement :

#### 3.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

#### 3.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

#### 4. Autres réseaux :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

Des aires de collecte des déchets seront aménagées dans chacune des opérations.

### ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

#### 1. Pour tous les secteurs :

- 1.1. RD 820 : section au sud du rond-point d'entrée de la gare : Pour les constructions en façade sur la RD 820, 70% de la façade principale, au minimum, seront implantées en alignement à 25m de l'axe de cette voie.
- 1.2. RD 820 : section entre le rond-point d'entrée de la gare et la place Yvan-Paul Lafont : Pour les constructions en façade sur la RD 820, 70% de la façade principale, au minimum, seront implantées en alignement à 15m de l'axe de cette voie.
- 1.3. Voie ferrée : Les constructions à vocation d'habitat. devront être implantées à 25 m minimum de l'axe de la voie principale, et à 15m de l'axe pour les constructions à usage d'activité.
- 1.4. Canal latéral de la Garonne :

Les constructions devront être implantées à :

- 6 m minimum des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal.
- 20 m minimum pour les autres constructions.

- 1.5. Autres voies ou emprises publiques existantes ou projetées :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un recul maximum de 10 m de l'axe.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU présentant une façade sur la RD 820.

D'autres implantations seront autorisées, notamment au niveau des carrefours, si elles garantissent une meilleure cohérence d'ensemble.

Les annexes pourront être implantées en limite de l'emprise publique.

2. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
3. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux cheminements piétons.

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction autre que les annexes à l'habitat devra être implantée :
  - ♦ soit en limite séparative,
  - ♦ soit 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.
2. Annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

Pourront être implantés en limites :

- ♦ le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
  - ♦ la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
  - ♦ le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
  4. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.
  5. Les équipements publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m.
  6. Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions devront être implantées à un minimum de 4m les unes par rapport autres.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

**2. Hauteur :****2.1. Dans les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUf, 1AUg :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres sous sablière ou R+2. Les constructions en R+2 ne dépasseront pas 70% de l'ensemble.

**2.2. Dans le secteur 1AUb :**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière ou R+1.

**2.3. Dans le secteur 1AUe :**

Non réglementé.

**2.4. Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.****ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**2. Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront dans des tons de beige, ocre, paille, rouille.

**3. Toitures :**

- ♦ La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.
- ♦ Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;
- ♦ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 mètres défini autour des éléments inscrits du château, les projets ne pourront se faire qu'après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ Les matériaux utilisés pour les toitures en pentes seront de préférence en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, sauf pour les serres, les panneaux



solaires (qui sont autorisés),-et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

- ♦ Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.
- ♦ Chaque bâtiment sera desservi par une antenne collective ; les antennes individuelles en façade sont interdites ;
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

#### 4. **Clôtures et entrées de lots :**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

##### 4.1. Clôture sur rue :

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m à 1,00m maximum. Les soubassements seront composés par des murets traditionnels, et surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale sera de 1,80m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

##### 4.2. Clôture en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

##### 4.3. Opérations d'ensemble :

Les entrées principales des bâtiments devront être liées à la rue et organisées par rapport à celles-ci.

Les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées. Les fonctions techniques : compteurs EDF, Télécom, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

- 4.4. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma présenté à l'article UA 11.

#### 5. **Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- ♦ Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- ♦ Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).

6. **Les équipements publics** ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, il est exigé :

**1. Habitations :****1.1. Logements :**

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

**1.2. Opérations d'ensemble à usage d'habitation:**

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

situées à l'intérieur de la parcelle et une place pour quatre logements à l'extérieur de la parcelle.

**1.3. Logements aidés par l'Etat**

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

**2. Commerces :**

1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**3. Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**4. Equipements artisanaux :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**5. Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**6. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la Surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10<sup>ième</sup> place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

8. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS****1. Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**2. Autres plantations existantes :**

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

**3. Espaces libres - Plantations :**

Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

En référence au schéma d'aménagement, des écrans verts devront être réalisés.

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

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. Dans le secteur 1AU : Le COS est fixé à 0,60,
2. Dans le secteur 1AUa : le COS est fixé à 0.45,
3. Dans le secteur 1AUb : le COS est fixé à 0.30,
4. Dans le secteur 1AUc : le COS est fixé à 0.80,
5. Dans le secteur 1AUd : le COS est fixé à 0.60,
6. Dans le secteur 1AUe : Non réglementé,
7. Dans le secteur 1AUf : le COS est fixé à 0.55,
8. Dans le secteur 1AUg : le COS est fixé à 0.50,
9. Un dépassement de COS dans la limite de 20%, et sans être supérieur au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération (L.127-1 du Code de l'Urbanisme), et à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social, peut s'appliquer à tout projet de construction ;
10. Le COS ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ZONE 1AU1**

### **Caractère de la zone 1AU1**

*La zone 1AU1 est une zone à dominante d'habitat raccordée au réseau d'assainissement collectif et correspond à un secteur d'aménagement d'ensemble devant permettre la réalisation de logements adaptés et destinés aux personnes âgées.*

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits pour tous les secteurs :

1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
2. Les constructions à usage agricole et d'élevage, sauf celles visées à l'article 2,
3. Les constructions à usage d'artisanat, de service et de bureau, sauf celles visées à l'article 2,
4. Les installations classées autres que celles visées à l'Article 2 ci-dessous,
5. Les dépôts de véhicules ainsi que les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'édification des constructions autorisées,
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
7. Le stockage de matériaux,
8. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE 1AU1 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels :**

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 2.1. Les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur en compatibilité avec l'orientation d'aménagement jointe au PLU ;
- 2.2. Les constructions à usage d'activité agricole à condition que ce soit des extensions des constructions existantes, et s'il s'agit de bâtiments d'élevages à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis des habitations ;
- 2.3. Toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus de 2 logements doit comporter au minimum 30% de la surface de plancher destiné à du logement locatif social.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30% de la surface de plancher globale minimale, affectée aux logements locatifs sociaux. Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.

- 2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition de respecter les distances réglementaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage ;
- 2.5. Les constructions à usage d'artisanat, de service et de bureau à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et pour les extensions de plus de 50m<sup>2</sup>, si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation ;
- 2.6. Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

Dans le cadre de divisions parcellaires ayant pour effet de préserver la constructibilité de terrains situés à l'arrière, les accès aux terrains situés en deuxième plan par rapport à la voie de desserte devront avoir une largeur minimale de 6m.

## 2. Voirie :

L'ouverture et l'aménagement des voies publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

### 2.1. Voies en impasse :

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les aménagements des voies en impasse doivent répondre aux conditions suivantes :

- Pour les voies desservant jusqu'à 2 logements :
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 4 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de moins de 10 lots :
  - la partie terminale doit être aménagée avec une aire de retournement garantissant l'inscription des rayons de braquage imposés ci-dessus (voir exemples figurant dans la notice de 1ère modification du PLU)
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 6 mètres.
- Pour les voies desservant une totalité de 10 lots ou plus :
  - L'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement ;
  - Les voies doivent avoir une plate-forme minimale de 8 mètres.

L'obligation d'aménager des aires de retournement peut-être supprimée si la voie s'inscrit dans la continuité d'une voie future (emplacement réservé, etc...)

De manière générale, des liaisons seront préservées pour assurer une continuité avec des opérations futures.

### 2.2. Autres voies :

Elles devront avoir :

- 6 mètres minimum de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 10 mètres minimum de plate-forme et 5,5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation. La largeur de plate-forme pourra être portée à 12 mètres minimum dans le cas de réalisation de pistes cyclables ou d'aménagement de stationnement latéraux.

Pour les opérations d'ensemble, le découpage parcellaire devra permettre la réalisation d'aménagements sécurisés aux intersections avec les voiries publiques existantes.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

### 3. **Pistes cyclables et cheminements piétonniers :**

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE 1AU1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. **Assainissement :**

#### 2.1. **Eaux usées :**

Toute construction ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

#### 2.2. **Eaux pluviales :**

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement du Grand Toulouse et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau. D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement du Grand Toulouse

### 3. **Autres réseaux :**

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés à l'alignement des retraits imposés.

## **ARTICLE 1AU1 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de toutes les voies publiques ou privées exception faite des cheminements piétons.

Les annexes pourront être implantées en à l'alignement de l'emprise publique:

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité.

2. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'emprise publique

## **ARTICLE 1AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division.

1. Toute construction autre que les annexes à l'habitat devra 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.
2. Pour les annexes à l'habitat :

La construction de deux annexes à l'habitat au maximum est autorisée en limites séparatives. Sur chacune des limites, le linéaire sera de 10 mètres maximum.

Pourront être implantés en limites :

- ◆ Le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
  - ◆ La façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m ;
  - ◆ Le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
  4. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.
  5. Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.
  6. Les équipements publics pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 2m.



## **ARTICLE 1AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions non contiguës, sur un même terrain, ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU1 9 : EMPRISE AU SOL**

- ♦ L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière ;

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour les piscines non couvertes et les abris de jardin.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE 1AU1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **2. Hauteur**

La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres sous sablière, des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.

Pour les équipements publics : La hauteur maximale ne pourra excéder 12 mètres sous sablière.

## **ARTICLE 1AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2. Façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les enduits seront de préférence dans des tons de beige, ocre, paille, rouille....

### **3. Toitures**

- ♦ La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 % ;
- ♦ Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;
- ♦ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 mètres défini autour des éléments inscrits du château, les projets ne pourront se faire qu'après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- ♦ Les matériaux utilisés pour les toitures en pentes seront en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, sauf pour les serres, les panneaux solaires (qui sont autorisés), et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit ;
- ♦ Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives ;
- ♦ Pour les bâtiments d'activité et les surfaces commerciales de plus de 100m<sup>2</sup>, les toitures-terrasses pour l'ensemble de la couverture et les bacs-acier sont autorisés.
- ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

#### 4. **Clôtures et entrées de lots**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

##### 4.1. Clôture sur rue :

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale sera de 1,80m.

##### 4.2. Clôture en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

##### 4.3. Opérations d'ensemble :

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées et respecteront les règles de hauteur fixées ci-dessus. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

4.4. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma présenté à l'article UA 11.

4.5. Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

#### 5. **Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- ♦ Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- ♦ Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).

6. **Les équipements publics** ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE 1AU1 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :**

### 1. **Habitations :**

#### 1.1. Opérations d'ensemble :

- Une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ;
- Deux places de stationnement par logement au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

Situées à l'intérieur de la parcelle et une place pour quatre logements à l'extérieur de la parcelle.

1.2. **Logements aidés par l'Etat :**

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2. **Commerces :**

- ♦ Commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : NEANT
- ♦ Commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

3. **Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

4. **Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

5. **Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

6. **Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la Surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

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

8. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

## **ARTICLE 1AU1 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

1. **Espaces boisés classés :**

Sans objet

2. **Autres plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

3. **Espaces libres – Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

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

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. Le COS est fixé à 0,30.
2. Un dépassement de COS dans la limite de 20%, et sans être supérieur au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération (L.127-1 du Code de l'Urbanisme), et à condition que les constructions en dépassement de COS aient un usage locatif social, peut s'appliquer à tout projet de construction ;
3. Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ZONE 2AU**

### **Caractère de la zone 2AU**

*Cette zone comprend des terrains non aménagés, en deuxième couronne par rapport aux secteurs 1AU, qui seront fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.*

*Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme, avec possibilité de créations de Zones d'Aménagement Concerté.*

*Elle comprend plusieurs secteurs :*

- Les secteurs 2 AU, regroupent des espaces à vocation d'habitat, de services et d'équipements publics.*
- Les secteurs 2AU f, sont des espaces à vocation économique, en continuité des sites existants sur le territoire communal ou sur les communes voisines.*

*Certaines parties de secteurs sont comprises dans la zone inondable de l'Hers et de la Garonne, et devront se conformer aux prescriptions correspondantes. Le PPRI est annexée au présent dossier de PLU. Ces secteurs sont compris dans une zone d'aléa faible.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, « les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux ».

La zone est en partie touchée par la zone inondable de l'Hers et de la Garonne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPRI est joint en annexe du présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2.2. Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes ainsi que l'édification de clôtures.

2.3. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;

2.4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

2.5. Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et les installations classées y afférant, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

La création de nouveaux accès individuels directs vers la RD 820 est interdite, exception faite des constructions d'intérêt collectif et après avis des services gestionnaire de la voirie.

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

**ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. **Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

2. **Clôtures et entrées de lots :**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades :

2.1. **Clôtures sur rue :**

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit minimum de 0,50m à 1,00m maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale sera de 1,80m.

Les clôtures sur la RD 820 seront obligatoirement composées d'un muret maçonné de 0,80m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

2.2. **Clôture en limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. Les haies mono-spécifiques seront proscrites. La hauteur maximale sera de 1,80m ;
- Soit d'un mur maçonné de 1,80 mètre au maximum.

2.3. Pour l'application de la règle dans le cas d'un dénivelé entre la voie et le terrain, se référer au schéma présenté à l'article UA 11.

2.4. Secteurs situés en zone inondable : Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS S**

**Espaces Boisés Classés:**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas dans le cas de restauration, d'aménagement et d'extension des constructions existantes ainsi que pour la création d'annexes à l'habitat.



## **ZONE 3AU**

### **Caractère de la zone 3AU**

*Cette zone comprend des terrains non aménagés, en retrait par rapport aux secteurs 2AU, qui seront fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine à long terme et l'accueil de populations. Ils constituent un deuxième temps dans l'évolution urbaine de la commune, et seront d'une manière générale ouverts postérieurement aux secteurs 2AU.*

*Certaines parties de secteurs sont comprises dans la zone inondable de l'Hers et de la Garonne, et devront se conformer aux prescriptions correspondantes. Le PPRI est annexée au présent dossier de PLU.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie touchée par la zone inondable de l'Hers et de la Garonne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPRI est joint en annexe du présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappels :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
- 2.1. Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
  - 2.2. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU.
  - 2.3. Pour toutes les parties de secteurs incluses dans le périmètre de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol admises ne sont autorisées que si elles respectent les conditions fixées par arrêté préfectoral présenté en annexe du présent PLU ;
  - 2.4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

La création de nouveaux accès individuels directs vers la RD 820 et la RD 20 est interdite, exception faite des constructions d'intérêt collectif et après avis des services gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE 3AU 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

#### **Espaces Boisés Classés:**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. est fixé à 0.

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

**Zone A**

## **ZONE A**

### **Caractère de la zone A**

*La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, à dominante maraîchère.*

*Les zones agricoles se retrouvent à l'Ouest de la zone urbanisée, et en moindre mesure aux abords de la zone inondable de l'Hers.*

*Certaines parties de secteurs sont comprises dans la zone inondable de l'Hers et de la Garonne, et devront se conformer aux prescriptions correspondantes. Le PPRI est annexée au présent dossier de PLU.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie touchée par la zone inondable de l'Hers et de la Garonne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPRI est joint en annexe du présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées dans l'article°2.

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

1. Rappels :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
  - 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
  - 1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
2. **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**
- 2.1. **Dans la zone A :**

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au logement des exploitants et cela sous les conditions suivantes :

    - Si la superficie de l'exploitation est supérieure à 8.000 m<sup>2</sup> au total.
    - De plus, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que :
      - o Si elles s'implantent hors zone rouge du PPRI.
      - o A proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité ;
      - o pour les secteurs situés en zone bleue du PPRI, conformément au règlement du PPRI joint en annexe.
    - Les terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.
    - Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
  - 2.2. Pour toutes les parties de secteurs incluses dans le périmètre de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol admises ne sont autorisées que si elles respectent les conditions fixées par arrêté préfectoral présenté en annexe du présent PLU.
  - 2.3. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;
  - 2.4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

La largeur minimale des accès, uniques ou regroupés, sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

Sur la RD20 la création de nouveaux accès individuels sont interdits à l'exception des accès nécessaires à l'activité agricole.

## 2. Voirie :

Non réglementé.

## **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement :

#### 2.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux, est interdite.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, toute construction ou installation devra disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols, ou à la réglementation en vigueur : une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

#### 2.2. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

La superficie des terrains sera définie par le système d'assainissement autonome préconisé par la carte d'aptitude des sols. Si la parcelle n'est pas prise en compte par la carte d'aptitude des sols, la superficie sera définie par une expertise géologique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.

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

Toute construction doit être implantée au minimum à 15 m de l'axe de toutes les voies à l'exception des cheminements piétons.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

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

1. Toute construction nouvelle devra 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.
2. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.
3. Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

##### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

##### **2. Hauteur :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- ◆ Pour les bâtiments à usage agricole : 10 mètres sous sablière,
- ◆ Pour toutes les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

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

### **1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

### **2. Façades et toitures :**

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront de préférence dans des tons allant du beige, au paille et à l'ocre brun couleur terre.

Les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, emploieront des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..). En toiture, pourront être également utilisées la tuile ou l'onduline de couleur brique.

Les toitures des habitations seront en tuiles de terre cuite, à grandes ondes, D'une manière générale, la pente des toitures sera comprise entre 30 à 35%.

Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable (toitures végétalisées notamment) ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

### **3. Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- ♦ Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- ♦ Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

### **1. Espaces Boisés Classés:**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Plantations :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.



3. **Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :**

Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non

réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES (N)**

**Zone N**

## **ZONE N**

### **Caractère de la zone N**

*La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune.*

*Cette zone comprend plusieurs secteurs. La zone est en partie touchée par la zone inondable de l'Hers et de la Garonne. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPRI est joint en annexe du présent PLU. Les constructions et installations devront respecter les prescriptions correspondantes.*

*Les secteurs N regroupent également 2 sites archéologiques recensés par la DRAC.*

- ♦ *le secteur N : il correspond aux secteurs tampons, aménagés entre les espaces à vocation d'habitat et les secteurs d'activité. Ces bandes végétales permettront de limiter les nuisances entre ces deux occupations du sol. Généralement, leur largeur sera de 15m. Il contient également un espace destiné à devenir un parc paysagé, aux abords du canal.*
- ♦ *le secteur Na correspond à l'aire des gens du voyage. Installée, en partie Nord de la commune, elle bénéficie d'un accès existant sur la RD 820.*
- ♦ *le secteur Nb englobe la station d'épuration, aux abords de l'Hers, et la station de pompage chemin de Beldou.*
- ♦ *le secteur Nc regroupe le canal et ses abords, patrimoine historique structurant la commune.*
- ♦ *le secteur Nd correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable de St Caprais, au Nord de la commune.*
- ♦ *Le secteur Ne d'habitat diffus, permet une évolution des constructions non agricoles existantes dans la zone agricole.*
- ♦ *Le secteur Nf englobe une future zone d'extraction (gravière) sur la commune.*
- ♦ *Le secteur Ng permet de protéger le patrimoine naturel de la Garonne, classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Elle comprend également pour la Garonne, la zone d'aléas forts du PPRI.*
- ♦ *Le secteur Nh définit un espace naturel aux abords de l'Hers, et englobe le champ d'expansion des crues de cette rivière.*
- ♦ *Le secteur Ni correspond à un site de stockage de matériaux, et de production d'enrobés, au Sud de la commune.*
- ♦ *le secteur Nl englobe les espaces voués à accueillir des activités de loisirs. Ils sont partiellement couverts par l'aléa fort de la zone inondable.*
- ♦ *Le secteur Ns correspond à une extension des terrains de sport existants. Elle est partiellement couverte par l'aléa faible de la zone inondable de l'Hers.*

La RD 820, l'A62 et la voie ferrée Toulouse-Montauban sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté du 26 juillet 2000 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, « les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux ».

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### 1. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### 1. Rappels :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château.
- 1.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage. Néanmoins, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40m au droit des lignes à 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 Juin 1906).

#### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

##### 2.1. Dans le secteur Na :

- Les installations et constructions nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour les Gens du Voyage.
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public, et à condition qu'ils soient liés à la nature de la zone.

##### 2.2. Dans le secteur Nb :

- Les constructions et installations, y compris des installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires aux services d'intérêt collectif

##### 2.3. Dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux besoins d'exploitation du canal ou à son développement touristique.
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public et à condition qu'ils soient liés à l'utilisation du canal.

2.4. Dans les secteurs Nd :

- Les exhaussements et affouillements du sol et sous réserve du respect des prescriptions dans les périmètres de captage d'eau potable

2.5. Dans le secteur Ne

- L'aménagement, la restauration des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.
- l'extension des constructions existantes, à condition :
  - o que les extensions ne dépassent pas 20 % de l'existant,
  - o et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher totale,
  - o et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.
- La création d'annexes à l'habitat.

2.6. Dans le secteur Nf :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités d'extraction de matériaux ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ;
- Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des carrières. ;
- Le dépôt de matériaux liés à l'activité de la zone ;
- L'ensemble des dispositions ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions dans les périmètres de captage d'eau potable.

2.7. Dans le secteur Ng :

Sont notamment autorisés sous conditions, et sous réserve de l'application des prescriptions liées au caractère fortement inondable du secteur (aléa fort) :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, la création d'annexes à l'habitat à condition qu'il n'y ait pas création de logements et dans les limites fixées par le PPRI.
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public, et qu'ils ne nuisent pas à la qualité environnementale du site.

2.8. Dans le secteur Nh :

Ce secteur est inclus dans la zone inondable de l'Hers, en aléa faible.

Sont notamment autorisés sous conditions :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que les extensions ne dépassent pas 20 % de l'existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher totale, et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.
- La création d'annexes à l'habitat.
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public, et qu'ils ne nuisent pas à la qualité environnementale du site.

2.9. Dans le secteur Ni :

Ce secteur est inclus dans la zone inondable de la Garonne, et soumis à la réglementation du PPRI.

Sont notamment autorisés sous conditions,

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions et installations existantes, à condition que les extensions ne dépassent pas 20 % de l'existant, et dans la limite du tiers de la superficie de la parcelle, et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.
- L'extension des installations classées existantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires.
- Le dépôt de matériaux liés à l'activité de la zone, sous réserve des contraintes hydrauliques telles que définies dans le règlement du PPRI.

#### 2.10. Dans les secteurs NI

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public.
- Les locaux techniques, sanitaires ou de loisirs, à condition qu'elles soient indispensables aux activités de plein air,

#### 2.11. Dans le secteur Ns :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.
- Les terrains de jeux, de sports et des aires de stationnement ouverts au public.
- Les locaux techniques, sanitaires ou de loisirs, à condition qu'elles soient indispensables aux activités de plein air.

2.12. Pour toutes les parties de secteurs incluses dans le périmètre de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol admises ne sont autorisées que si elles respectent les conditions fixées par arrêté préfectoral présenté en annexe du présent PLU.

2.13. Pour les espaces inclus dans le champ de la zone inondable, les constructions et installations autorisées par le PLU devront respecter le règlement du PPR joint en annexe du PLU ;

2.14. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels « sécheresse » annexé au présent PLU.

2.15. Les constructions liées ou nécessaires aux aménagements ferroviaires au nord de Toulouse et les installations classées y afférant, y compris les mesures en faveur de l'environnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits, sont autorisés.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Sur la partie de la RD 20 située à l'Est de la commune par rapport à la RD 820**, ainsi que sur la RD820 aucun nouvel accès individuel direct ne sera autorisé à l'exception des accès nécessaires à l'activité agricole.

#### **2. Voirie :**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L. 1331-10 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

##### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux-pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

La superficie des terrains sera définie par le système d'assainissement autonome préconisé par la carte d'aptitude des sols. Si la parcelle n'est pas prise en compte par la carte d'aptitude des sols, la superficie sera définie par une expertise géologique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles provenant d'un lotissement autorisé avant la date d'approbation du présent PLU, ni aux extensions et aménagements de bâtiments à condition qu'il n'y ait pas de création de logements ni dans le cas de création d'annexe à l'habitat ou de piscines.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée au minimum :

1. Canal latéral de la Garonne :
  - ♦ 6 m des limites du domaine public fluvial pour les constructions dont l'utilisation est liée au Canal et pour les serres agricoles ;
  - ♦ 20 m pour les autres constructions.
2. Voie ferrée :
  - ♦ 25 m de l'axe de la voie principale pour l'habitat,
  - ♦ 15 m de l'axe pour les activités.
3. RD 820 :
  - ♦ 75m de l'axe de la RD 820.
4. Autres voies :
  - ♦ 15 m de l'axe
5. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cheminements piétons.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. **Dans les secteurs Ne et Ng** :

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

2. **Dans les autres secteurs** :

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 6 mètres.

3. Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
4. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de la berge.



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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

**2. Hauteur :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m sous sablière, à l'exception du secteur Nf, qui est non réglementé.

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

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de 500 m défini autour des éléments inscrits du château, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

**2. Façades et toitures :**

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront de préférence dans des tons allant du beige, au paille et à l'ocre brun couleur terre.

Les toitures des habitations seront en tuiles de terre cuite, à grandes ondes sauf pour les serres, vérandas et abris de jardin, parties vitrées en toitures, panneaux solaires, qui sont autorisés à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées.

D'une manière générale, la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin et aux vérandas.

**3. Clôtures :**

En dehors de l'entrée, les clôtures seront essentiellement, traitées par des plantations d'essences locales et mélangées qui formeront des écrans autour des aménagements.

Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

**4. Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle pourront déroger aux paragraphes 2 et 3 (façades, toitures) notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- ♦ Le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles ;
- ♦ Une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : point de vue, etc.).

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS**

### **1. Espaces Boisés Classés:**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Plantations :**

#### **2.1. Dans les secteurs N :**

Des plantations denses et diversifiées devront être créées, afin de former un écran végétal permettant de limiter les nuisances entre des occupations du sol différentes.

#### **2.2. Dans tous les secteurs :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

#### **2.3. Dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nf, Nl, Ns, Ni :**

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **3. Dispositions relatives aux carrières :**

L'ouverture de carrières, gravières, sablières, ainsi que leurs installations complémentaires de broyage, concassage, criblage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où le plan d'exploitation et le programme de réaménagement proposé à l'appui de la demande d'ouverture auront été élaborés en vue de réduire au maximum les inconvénients inhérents au fonctionnement des installations, et soient compatibles avec le caractère inondable de la zone.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.