

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

**COMMUNE DE SEYSSES**

**P.L.U.**

**4ème modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

**Dossier pour approbation**

3- Règlement écrit

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
25.09.2025

Visa

Date :

Signature :



# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 : DISPOSITION GÉNÉRALES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU PLU 4**

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLU 5

Article 2 : Portée respective du règlement du PLU et des 5  
autres réglementations relatives à l'occupation des sols 5

Article 3 : Adaptations mineures et dérogations 7

Article 4 : Ouvrages techniques et d'intérêt collectif 8

Article 5 : Reconstruction des bâtiments 8

Article 6 : Structure et composition du règlement du PLU 8

## **PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES 17**

## **PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUNE DES ZONES DU PLU 37**

LES ZONES URBAINES à vocation d'habitat et mixte d'équipement public et d'activités économiques 39

La zone urbaine UA à vocation mixte 41

La zone urbaine UB à vocation mixte 50

La zone urbaine UC à vocation mixte 58

La zone urbaine UD à vocation habitat 66

La zone urbaine UEco à vocation économique 73

La zone urbaine U Public d'accueil d'équipements structurants 79

La zone urbaine UEp d'accueil d'établissement spécifique : pénitentiaire 85

LES ZONES À URBANISER à vocation d'habitat et mixte d'équipement public et d'activités économiques 92

Les zones à urbaniser (AU) ouvertes AU à vocation d'accueil mixte 94

La zone à urbaniser AU0 fermée à vocation mixte 102

La zone à urbaniser AU Eco ouverte à vocation économique 104

La zone à urbaniser AU Eco2 ouverte à vocation économique 111

La zone à urbaniser AU0 Eco fermée à vocation économique 118

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 120

La zone agricole A (Agricole) 122

La zone AAL (Secteurs de taille et d'accueil limités) 129

La zone naturelle N 134

## **ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT 140**

ANNEXE 1 /LEXIQUE 142

ANNEXE 2 /PALETTE DE COULEURS 151

ANNEXE 3 /RECOMMANDATIONS EN TERME DE 153

PLANTATIONS 153



# **PARTIE 1 : DISPOSITION GÉNÉRALES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU PLU**

---

## **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLU**

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

## **Article 2 : Portée respective du règlement du PLU et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

**Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public et de portée nationale du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé, cités ci-après :**

- **R 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **R 111-4 : Protection des sites et des vestiges archéologiques**

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

- **R 111-15 : Protection de l'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

- **R 111-27 : Protection du paysage**

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

▪ **L 111 -16 -17 et 18 : Performances environnementales et énergétiques**

**Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- **Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain :** la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme, sur les zones U et AU de la commune (cf. plan en annexe du PLU).

- **Les secteurs soumis à permis de démolir :** Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine paysagé identifiés, au titre du L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme.

- **Les servitudes d'utilité publique :** Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier PLU.

- **Le sursis à statuer :** L'article L421-1, concernant le sursis à statuer, applicable notamment lors de :

- L'existence d'un projet d'intérêt général faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.
- Dans le cadre de la révision du PLU après mise en débat du PADD.

- **Les règles de lotissements : Suppression des règles propres aux lotissements privés de plus de 10 ans :**

Dans les communes dotées d'un PLU, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, est prévue la caducité des règles de lotissement à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

*Cette caducité, prévue à l'article L. 442-9 al. 1<sup>er</sup> modifié du Code de l'urbanisme (C. urb.), s'applique à l'ensemble des documents : cahier des charges approuvé ou non et règlement dans lesquels des règles d'urbanisme sont prévues. La loi ALUR a supprimé les clauses non réglementaires des cahiers des charges non approuvés ayant pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire, ou d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble. Cette nouvelle caducité se réalisera automatiquement si le cahier des charges n'a pas fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques ou au Livre foncier avant le 24 mars 2019.*

Selon le nouvel article L. 442-10 C. urb., les colotis peuvent demander ou accepter que les documents du lotissement soient modifiés à la majorité. Les nouvelles règles de la majorité, désormais abaissée, sont les suivantes : soit la moitié des colotis représentant deux tiers de la superficie du lotissement ; soit deux tiers des colotis représentant la moitié de la superficie du lotissement.

- **Les périmètres des sites archéologiques sont mis en annexe du PLU.** En application du décret du 3 juin 2004 et de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, toute demande de permis de construire, de démolir, de permis d'aménager et de déclaration préalable dans ces périmètres devra faire l'objet de consultation préalable du service régional de l'archéologie.

#### ▪ **Autres réglementations :**

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers. Un arrêté municipal interdisant les rejets aux fossés pour les installations d'assainissement autonome.

### **Article 3 : Adaptations mineures et dérogations**

#### **Construction existante non conforme aux règles du PLU**

Lorsqu'une construction existante 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 cette construction à l'égard de ces dites règles.

**Adaptations mineures / Article L152-3 du CU:** Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

À noter une adaptation mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- Elle doit rester limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

**Dérogations aux règles du PLU / Article L152-4 du CU:** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.



**Déroptions aux règles du PLU / Article L152-5 du CU:** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes.
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés (voir article L152-5 du CU).

## **Article 4 : Ouvrages techniques et d'intérêt collectif**

Dans toutes les zones est autorisée 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.

Ces installations peuvent ne pas respecter le corps de règle de la zone concernée. Des justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et/ou du parti qui déroge à la règle.

## **Article 5 : Reconstruction des bâtiments**

**Article L111-15 du C.U :** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans **un délai de dix ans** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **Article 6 : Structure et composition du règlement du PLU**

**Le règlement se compose :**

### **6.1. D'un Document Graphique Réglementaire (DGR) global sur la commune (1/5000ème) et de son document graphique réglementaire de détail sur le centre-ville**

En application de l'article L151-9 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des zones urbaines ou à urbaniser, des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

La délimitation des zones du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte les zones et les secteurs de zones suivants :

### **Les zones urbaines :**

- Zone **UA** correspondant au centre ancien
- Zone **UB** correspondant aux extensions du centre ancien sous forme le plus souvent de lotissements et d'ensemble d'habitations
- Zone **UC** correspondant au secteur pavillonnaire diffus (constructions des anciennes zones NB et NC)
- Zone **UD** correspondant au secteur d'habitat au hameau des Aujoulets
- Zone **UPublic** correspondant aux pôles d'équipements publics
- Zone **UEco** correspondant aux secteurs à vocation d'activités
- Zone **Uep** correspondant aux établissements pénitentiaires

### **Les zones à urbaniser ouvertes**

- Zones **AU**, destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat et d'équipement public de type groupe scolaire en continuité du bourg
- Zone **AU Eco**, zone située en entrée de ville (RD 12) destinée à recevoir des implantations économiques

### **Les zones à urbaniser fermées**

- Zone **AU0 Eco** correspond aux 3 secteurs à vocation d'activités
- Zone **AU0** correspond au secteur à vocation d'accueil d'habitat et d'équipement public

### **La zone agricole et les secteurs d'accueil limité en zone agricole (STECAL)**

- Zone **A**
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité **AAL**

### **La zone naturelle stricte et des secteurs naturels à vocation d'accueil spécifique**

- Zone **N stricte**
- 1 secteur **Npv** (Site d'anciennes carrières voué à l'accueil d'un parc photovoltaïque)
- 1 secteur **N2 Loisirs « Sport communal »** zone à caractère naturel, étant située entre le cours d'eau du Binos et la Saudrune. Cette zone accueille actuellement des installations de sport et de loisirs d'intérêt communal, elle est destinée à être maintenue dans l'état.

**Le territoire comporte également, repéré sur le document graphique du règlement (DGR) global et le graphique de détail du centre ancien :**

- **Les terrains réservés pour des modifications d'intérêt général**
  - Emplacement réservé (article L-151-41 du CU)
  - Principe de voies à créer (article L-151-41 du CU)
- **Les secteurs à orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** (article R 151-6 du CU)
- **Les secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux** (article L-151-15 du CU relatif à la mixité sociale et à l'habitat)
- **Les zones d'accueil préférentiel des commerces de + 300 m<sup>2</sup>**
- **Les éléments relatifs au patrimoine, au Paysage et à l'environnement à protéger et à mettre en valeur**
  - Espaces Boisés Classés (EBC / article L-113-1 du CU)
  - Espaces Verts Protégés (EVP / article L-151-19 du CU)
  - Élément bâti protégé (article L-151-19 du CU)
  - Bâti existant pouvant faire l'objet de changement de destination (article L-151-11 du CU)
  - Site d'intérêt paysager et vues intéressantes à préserver (margelle de la Garonne / article L-151-19 du CU)
- **Les continuités écologiques** (article R151-43 du CU)

## **6.2. D'un règlement écrit**

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme propose une restructuration thématique du règlement en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

Cette nomenclature nationale participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité de la règle.

**Tableau des destinations pouvant être utilisées pour règlementer chaque zone :**

<b>5 destinations</b>	<b>23 sous-destinations</b>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<b>Exploitation agricole</b>
	<b>Exploitation forestière</b>
<i>Habitation</i>	<b>Logement</b>
	<b>Hébergement</b>
<i>Commerce et activités de service</i>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>
	<b>Restauration</b>
	<b>Commerce de gros</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>
	<b>Cinéma</b>
	<b>Hôtels</b>
	<b>Autres hébergements touristiques</b>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>
	<b>Salle d'art et de spectacles</b>
	<b>Équipements sportifs</b>
	<b>Lieux de culte</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b>
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	<b>Industrie</b>
	<b>Entrepôt</b>
	<b>Bureau</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>

## **Définition des destinations :**

### **Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières**

<b>Exploitation agricole</b>	Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au <u>II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme</u> .
<b>Exploitation forestière</b>	Elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **Destinations associées à l'habitat**

<b>Hébergement</b>	Elle recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Logement</b>	Elle recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

### **Destinations associées aux commerces et activités de service**

<b>Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Elle recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
<b>Camping et hôtellerie de plein-air</b>	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisir (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Commerce de gros</b>	Elle recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
<b>Hôtels</b>	Elle recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

<b>Autres hébergements touristiques</b>	Elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs..
<b>Restauration</b>	Elle recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

#### Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
<b>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
<b>Salle d'art et de spectacle</b>	Elle recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
<b>Equipements sportifs</b>	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
<b>Autres équipements recevant du public</b>	Elle recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Lieux de cultes</b>	Elle recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

#### Destinations associées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

<b>Industrie</b>	Elle recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
<b>Entrepôt</b>	Elle recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

<b>Bureau</b>	Elle recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Elle recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Conformément aux dispositions des articles R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit s'articule autour de 3 chapitres :

## **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)**
- 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
- 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

- a. Coefficient d'emprise au sol
- b. Hauteur maximum des constructions
- c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés
- f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

- a. Façades / Aspect extérieur
- b. Toitures
- c. Clôtures

#### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

- a. Les Éléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R.151-41-3 du CU
- b. Les Espaces végétaux et plantations type Verts Protégés (EVP) et sentiers / liaisons vertes existantes au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du CU
- c. Le Site d'Intérêt Paysager (SIP) de la margelle de Garonne, au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151- 41-3°, R.151-43-5° du CU

#### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

- a. Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC)
- b. Dispositions pour les continuités écologiques

### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- a. Espaces libres et abords des constructions
- b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre

### **4 - Stationnement**

- a. Stationnement des véhicules
- b. Stationnement des vélos



## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### 1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées

### 2 - Desserte par les réseaux

**Le règlement est composé également :**

- **D'une liste des emplacements réservés (article L-151-41 du CU) et Principe de voies à créer (article L-151-41 du CU)**
- **D'une liste des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU**
- **D'une liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11 du CU)**

-----

#### **Précisions**

- *En cas des règles divergentes, il est fait application de la règle la plus stricte.*
- *Les règles peuvent être écrites et graphiques.*
- *Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.*
- *Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du règlement est réputé dépourvu de caractère opposable, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse signalant son opposabilité.*

# **PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

---

## **Articulation entre dispositions communes à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques à chacune des zones**

Les dispositions communes s'appliquent par principe sur tout le territoire communal sauf si elles spécifient des territoires particuliers et lorsque les dispositions spécifiques d'une zone en disposent autrement.

Dans ce cas les dispositions spécifiques de la zone ou du secteur peuvent préciser ou remplacer une

ou  
plusieurs  
dispositions communes.

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1 - Destination et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

**En outre dans toutes les zones : Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments,** (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes sont admis dans toutes les zones.

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D - UHC/QC/ - D4E - DIGITIP du 16 octobre 2001.

### 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Les affouillements et exhaussements des sols

À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol, dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 10 mètres carrés (article R. 421-23 f) du code de l'urbanisme) et d'un permis d'aménager les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (article R. 421-19 k) du code de l'urbanisme.

Sont interdits dans toutes les zones, les exhaussements de moins de deux mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à cent mètres carrés, dispensés de toute formalité et non liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou à un aménagement paysager ou à un bassin de rétention, qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère, au paysage et à l'environnement d'un site bâti ou naturel.

#### Les périmètres de prévention des risques naturels d'inondation et des risques naturels de mouvements de terrain

La commune est en partie couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles liés aux inondations du bassin du Touch Aval approuvé le 5 août 2021. Les cartes d'aléas sont intégrées dans le DGR (zonage) du PLU de SEYSSES. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement en vigueur du PPRI.

Un Plan de Prévention des Risques naturels « *Mouvement de terrain - Tassements différentiels* » incluant la commune a été approuvé le 22 /12/2008. Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions du PPRN.

### **Les installations classées, les activités diverses**

Les commerces et les activités de services, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, sont autorisées dans la mesure où :

- elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
- elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

Le dépôt de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, de vieilles ferrailles sont interdits.

### **Les constructions aux abords des voies bruyantes**

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute- Garonne (document annexé au PLU), doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

La commune de Seysses est concernée par les infrastructures suivantes : très partiellement par L'A64 (autoroute) et partiellement par les RD 12 et RD 15 (routes à grande circulation).

### **La Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Tout projet de construction situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représenté sur le Document Graphique du Règlement ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les orientations définies dans ce document.

**Dispositions applicables aux zones d'accueil préférentiel des grandes surfaces de commerces de + 300 m<sup>2</sup> de surface de vente** (soumis à autorisation au sens de l'article R 752-3 du code du commerce).

- **En zones d'accueil préférentiel des grandes surfaces de commerce de + 300 m<sup>2</sup> identifiés dans le document graphique réglementaire (DGR) et concernant exclusivement les zones UEco et AUEco :** les constructions, occupations et utilisations du sol à destination de commerces et activités de service, sous destination « Artisanat et commerce de détail », sont autorisées quelle que soit leur taille.
- **En dehors de ces zones :** les constructions, occupations et utilisations du sol à destination de commerces et activités de service, sous destination « Artisanat et commerce de détail », sont autorisées sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> et qu'elles soient compatibles avec l'animation de la vie urbaine du quartier.

### 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

**a. Coefficient d'emprise au sol**

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

**b. Hauteur maximum des constructions**

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

**c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

**d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

**e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière**

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

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

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

### 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures

##### Principes généraux

Tout projet de construction ou d'aménagement, doit permettre :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- La prise en compte d'une bonne adaptation au sol et à la topographie, ainsi que la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt des lieux ou paysages avoisinants.
- La recherche d'un style architectural approprié, adapté au caractère traditionnel sans exclure une certaine diversité architecturale, introduisant des références traditionnelles ou de nouvelles expressions architecturales bien adaptées au contexte.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

##### **a. Façades / Aspect extérieur**

Toute construction ou installation nouvelle doit être adaptée au contexte et à l'environnement. Elle doit présenter une homogénéité et une unité architecturale en terme de gabarit, de son ordonnancement, de matériaux constructifs employés, de couleurs, ...).

Les constructions présentant un style architectural plus contemporain devront par leur implantation, leur volume, leur proportion, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes d'extérieur, s'harmoniser et valoriser l'environnement.

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les appareillages techniques (pompe à chaleur, capteurs solaires, dispositifs de climatisation, compresseur, ...) posés à l'extérieur ou en façades doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur esthétique et doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et à l'environnement.

Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal et avec le même soin en esthétique que ce dernier.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

Les volets et les menuiseries qui sont partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Pour les immeubles collectifs et ensembles d'habitations, les gardes corps des balcons doivent être traités avec soin et s'intégrer à l'architecture de la façade, notamment en prenant en compte les dispositifs les plus esthétiques pour un effet de transparence ou d'occultation.

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la palette de couleurs des matériaux de couverture, maçonnerie, enduits et badigeons (hors menuiseries, volets, persiennes, portes, ...) annexée au présent règlement (palette du SDAP).

#### En outre, pour l'aspect extérieur/ façades commerces de détail et activités de services de proximité

La devanture exprime l'ensemble des éléments extérieurs sur la façade d'un commerce ou activité de service. Son traitement doit être soigné et doit tenir compte des différents éléments de la façade : emplacements des baies, des portes d'entrée des porches, des piliers, des arcades, de tous motifs décoratifs ...

En cas de présence de deux commerces au pied du même immeuble, leurs devantures doivent être en harmonie. Les matériaux et coloris utilisés pour la réalisation de la devanture doivent être en harmonie avec ceux de la façade.

Les stores en toile, repliable ou amovible, doivent s'inscrire dans la largeur de la baie et être dans un coloris en harmonie avec la façade.

Le système de protection et fermeture : Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'emploi d'une grille à mailles, implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégié, sauf en cas de coffrage extérieur existant.

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF/GDF, télécom ...) doivent être encastrés, fermés par un volet plein de même couleur que la devanture.

Les autres équipements techniques (hottes aspirantes, boîtier de climatisation, ventouses, câbles) doivent être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les enseignes doivent être conçues en même temps que le projet de devanture et être en harmonie avec la construction.

En outre, pour l'aspect extérieur/façades des activités économiques de type industriel, artisanal, de services ou bureaux

Tout projet devra être compatible avec la nature des activités, tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

Les bâtiments à usage d'activité, devront rechercher une unité de traitement des volumes et des façades, en soignant de façon plus spécifique les façades sur la RD 12 ; comme « façade vitrine » sur l'axe.

Les constructions à usage d'habitation et les locaux techniques devront s'intégrer au mieux aux bâtiments d'activités et s'harmoniser avec eux.

## **b. Toitures**

En cas de toiture en tuile, celle-ci doit être : la tuile canal ou ses dérivés (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente des toitures sera comprise entre 28 à 35 %.

En UA et UB (et leurs secteurs), les couleurs des tuiles devront se conformer à la palette des couleurs annexée au présent règlement (palette du SDAP).

En dehors de ces zones, d'autres couleurs de tuiles peuvent être autorisées, si justifiées par une étude de coloration globale du volume et/ou en cas d'une architecture contemporaine ou mixte recherchée.

Les toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées dont les bacs aciers et assimilées sont interdites.

Les toitures terrasses et autres types (de type Zinc, ...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain environnant et si l'architecture du bâtiment le justifie.

D'autres types de toiture sont également autorisés pour, les vérandas, les annexes, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture

Les panneaux solaires, parties vitrées en toiture, et autres éléments techniques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'aspect général du toit et restent en harmonie avec les façades verticales et la volumétrie du bâti.

Pour les constructions à usage d'activités, économiques de type industriel, artisanal, de services ou bureaux

- Tous les types de toiture et de couleurs sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte. Les toitures et leurs couleurs doivent être traités en harmonie avec le volume architectural du bâti et s'intégrer à l'environnement.
- Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs et les constructions à usage agricole, d'autres matériaux de couverture sont autorisés et d'autres types de toitures, s'ils s'intègrent à l'environnement.

## **c. Clôtures**

Conformément à la délibération du conseil municipal du 23 janvier 2019, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R421.12 du code de l'urbanisme).

Pour le calcul de la hauteur des clôtures, celle-ci devra être mesurée à partir du sol naturel (avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement).

### **Les clôtures sur limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives doivent être de hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées soit :

- par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement,
- par des grilles ou grillage, doublés de haie vive ou d'un écran d'arbustes,
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (rambarde de bois, grille, ...),
- par des panneaux de bois.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

### **Les clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures éventuelles, si elles existent doivent être de hauteur maximum de 1,60 mètre et constituées au choix par :

- un mur plein limité à 1,60 mètre enduit sur les deux faces en harmonie avec la façade,
- des grilles et grillages,
- un muret, traité sur la face visible de l'espace public avec un enduit de finition ou en brique de parement, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie (rambarde de bois, grilles, ...) ou un dispositif opaque,
- une haie végétale faite d'essences locales, les haies mono-spécifiques seront proscrites.

La couleur de l'enduit sera choisie dans la palette de couleurs du Midi Toulousain jointe.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Les coffrets EDF-GDF et la boîte aux lettres sont à intégrer à la clôture. Le portail et portillon seront traités dans la continuité et en harmonie avec la clôture sauf si la sécurité exige une disposition différente, justifiée.

Les clôtures en zone inondable (PPRI) doivent être hydrauliquement transparentes.

- **Les clôtures sur espace naturel (zone N) ou agricole (zone A)**, devront avoir un aspect paysager dominant. Ces clôtures seront doublées ou composée d'une haie ou d'arbustes paysagés, avec des plantations d'essence locale, denses et diversifiés. Les clôtures doivent être transparentes pour la petite faune également. Sont interdits, les murs bahuts et autres types de clôtures non perméables.
- **Clôtures implantées en limite avec les zones N et A**, les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m. Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10 m.

## **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP)**

**Rappel** : les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément naturel identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable (R 421-23 du CU).



**a. Les Éléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R.151-41-3 du code de l'urbanisme**

Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 repéré au document graphique (et listing en annexe du règlement) les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur.

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable, conformément à la délibération du conseil municipal.

**b. Les Espaces végétaux et plantations type Verts Protégés (EVP) et sentiers / liaisons vertes existantes identifiés au document graphique au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme**

Les Espaces végétaux et plantations type Verts Protégés (EVP) sont classés dans le DGR de la commune de Seysses majoritairement en zone Agricole (A) et en Naturelle (N). Seul un espace végétalisé est classé en zone UA.

Des sentiers existants à préserver, ou à conforter sont également identifiés sur tout le territoire de la commune.

- Les végétaux identifiés comme éléments de paysage aux pièces graphiques du règlement doivent être préservés.
- Pour les espaces plantés et les alignements d'arbres identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages de l'existant sont interdits sauf dans les cas suivants :
  - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
  - pour éviter les risques sanitaires,
  - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.
- Les sentiers existants, identifiés comme éléments de paysage aux pièces graphiques du règlement doivent être préservés.
- Seules les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés : abris de jardins de moins de 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, agrès sportifs ou jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation, allées piétonnes et/ou cyclables.
- Les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public sont autorisés.
- Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

**c. Le Site d'Intérêt Paysager (SIP) de la margelle de Garonne, au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R. 151-41-3°, R.151-43-5° du code de l'urbanisme**

Tout projet de construction ou d'aménagement situé dans le périmètre du Site d'Intérêt Paysager (SIP) devra permettre une bonne insertion du bâti et du plan de masse au site : adaptation à la topographie, protection et renforcement de la continuité des plantations et des boisements si existants, soin architectural des façades, préservation des perspectives visuelles etc... En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiées aux pièces graphiques du règlement. Les demandes d'autorisation de construire pourront faire l'objet d'une consultation préalable des services compétents (AUA/T, CAUE, ...).

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

**a. Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme**

- Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
- Les aménagements légers de type : allées piétonnes et/ou cyclable, aires sportives ou de jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, peuvent être autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :
- Être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

**b. Dispositions pour les continuités écologiques identifiées dans le DGR**

- Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire.
- Les continuités écologiques sont délimitées dans le document graphique du règlement (DGR), par une légende spécifique et correspondent aux secteurs suivants de la commune de Seysses :
  - **Trois continuités écologiques majeures identifiées au SCoT dont la largeur minimale non aedificandi est de 50 m (prescription 9 du SCoT approuvé 2012) avec des dispositions de largeur de 50 m indiquées dans le DGR sauf impossibilité physique nécessitant une largeur moindre.** Ces continuités écologiques recouvrent : le cours d'eau du Touch (et sa dérivation Barradas), le cours d'eau de la Saudrune et l'articulation (au nord de la commune) entre les zones de gravières de Frouzins et celles de Roques.
  - **Deux continuités écologiques identifiées en complément dans la commune le long des cours d'eaux existants** : le Fossat et l'Ousseu, avec une largeur minimale non aedificandi de 20 m.
- Les continuités écologiques, inscrites dans le DGR concernent les zones suivantes :

- **Pour la continuité écologique de la Saudrune, ce sont les zones :** A, N, N2 Sport et loisirs communal, Npv, UC1, U public, Uep, AU eco (Segla), AU0 eco.
- **Pour la continuité écologique du Touch et sa dérivation :** zone A.
- **Pour la continuité écologique entre les zones de gravières de Frouzins et Roques, ce sont les zones :** A, N, AU du château d'eau (canal de Goubart, espace vert) et UBa / parcelle du château d'eau (bande verte).
- **Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le document graphique du règlement (DGR) :**
  - En zones : A et N, N2 Sport et loisirs communal, Npv et pour les parcelles concernées par a continuité écologique toute construction est interdite.
  - En zones UBa (château d'eau), AU du château d'eau, UC1, U public, Uep, AU eco (Segla), AU0 eco et pour les parcelles concernées par la continuité écologique, :
    - Toute construction nouvelle est interdite.
    - Les extensions des constructions et les annexes à l'habitat qui sont existant à la date d'approbation du présent PLU sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Dans toutes les zones ci-dessus et pour les parcelles concernées par les continuités écologiques
    - Les clôtures doivent être perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits).
    - Les espaces libres des parcelles concernées par le corridor écologique doivent être végétalisées au mieux.
    - Les défrichements à nus des berges et la destruction de la ripisylve, sont interdits.
    - Les remblais, les affouillements, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...), sont interdits.

**c. Dispositions pour les berges et la ripisylve des cours d'eau classés en EVP dans le DGR**

Les berges et la ripisylve de ces cours d'eaux sont classées en EVP (espace vert paysager) à préserver au titre des articles : L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme.

Sont à préserver et à renforcer au niveau des plantations et des ripisylves :

- Les boisements et les arbres existants, les remplacer en cas de destruction.
- Proscrire les espèces exotiques envahissantes dans les ripisylves, privilégier les espèces d'essences locales.

**d. Dispositions pour les zones humides identifiées dans le DGR**

Les zones humides identifiées par l'inventaire Départemental 31 (2016) sont reportées sur les pièces graphiques du PLU.

Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création d'une zone humide sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

**e. Dispositions pour les constructions en faveur de l'environnement**

Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur. Le maître d'ouvrage est responsable de la conception du bâtiment et devra respecter cette réglementation : à la demande du permis de construire, il devra fournir une attestation qui tient compte de la RT et à l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage devra fournir une attestation, prouvant que le maître d'œuvre a pris en compte la RT.

### **3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Espaces libres et abords des constructions**

##### **Espaces libres et espaces de pleine terre**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au maintien d'une biodiversité. Les constructions, aménagements et occupations du sol devront s'appuyer sur la valorisation et la conservation au mieux des végétaux existants (masses végétales, plantations de type haie ou arbres de qualité).

##### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur les terrains**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte lorsqu'il existe ; les fossés mères devront être maintenus.

**Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturelles** Les parcelles situées en limite des zones agricoles et naturelles, devront prévoir des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

##### **Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée en regroupant les arbres par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.

En complément, les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets, ...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

##### **Paysagement des espaces extérieurs affectés au stockage**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement paysagé soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation et depuis les parcelles voisines.

Des recommandations en termes de plantations à privilégier sont intégrées en annexe du présent règlement

#### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

## 4 Stationnement

### a. Stationnement des véhicules

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont applicables :

- Pour les constructions (existantes et nouvelles).
- Pour les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements.

#### Il est exigé :

À noter : les surfaces édictées s'entendent des surfaces entamées.

Les places de stationnements de type dalle enherbée ne sont pas prises en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	Obligations
Habitation	Logement	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par Logement
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place minimum par logement
	Hébergement personnes âgées dépendantes ou résidence universitaire	1 place minimum pour 3 logements
	Règle spécifique pour : les lotissements et ensembles de constructions d'habitations	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SP avec 2 places minimum par lot ou logement. A cela devra s'ajouter 1 place de stationnement visiteur pour quatre logements. Cette place se situera dans le lotissement. Si pour des questions d'intégrations urbaines ou techniques cela n'est pas possible, cette place pourra se situer à un maximum de 300m de l'opération
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	SP ≤ 100 m <sup>2</sup> → 0 place
	Activité de service	100 m <sup>2</sup> < SP < 400 m <sup>2</sup> → 1 place/100 m <sup>2</sup> SP Excepté en zone AU Eco2 où le nombre de stationnement sera adapté en fonction du projet.
	Restauration	SP ≥ 400 m <sup>2</sup> → 1 place/40 m <sup>2</sup> SP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt/industrie	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SP
Équipement d'intérêt public		Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de

Exploitation agricole et forestière	leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique
-------------------------------------	--

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

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

Les places dites commandées (places de stationnement non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites.

### **En cas d'impossibilité de réalisation de stationnement justifiée**

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre techniques, urbanistiques ou architecturales aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, tout ou partie des aires de stationnement requises, peut ne pas être réalisé sur l'unité foncière concernée, à condition qu'il justifie :

- Soit de l'acquisition de places existantes ou de la réalisation de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé au voisinage.
- Soit d'un contrat de concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été déjà affectées à une occupation ou utilisation du sol de cette unité foncière ou d'une unité foncière voisine. Elles ne doivent pas non plus avoir déjà servies à compenser l'impossibilité de respecter l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

## b. Stationnement des vélos

Les espaces réservés au stationnement des vélos dans les bâtiments doivent présenter dans tous les cas les caractéristiques suivantes :

- Couverts, être éclairés et disposant d'un système de fermeture sécurisé.
- Situés en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol, accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment, en cas de collectif.
- Équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Stationnement vélos		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement	Les bâtiments groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent posséder un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie de <b>0,75 m<sup>2</sup> par logement</b> pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de <b>1,5 m<sup>2</sup> par logement</b> dans les autres cas, avec une <b>superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></b> .
	Hébergement personnes âgées	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	SP > 300 m <sup>2</sup> 1 % de SP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup>
	Activité de service	
	Restauration	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres
Autre secteur d'activités	Entrepôt	Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Bureaux	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> .
Équipement d'intérêt public		Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Exploitation agricole et forestière		Non réglementé

## Chapitre 3 : Équipements et réseaux

### 1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées

#### Accès

Définition : Est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte intégrant la desserte de l'existant).

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

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

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

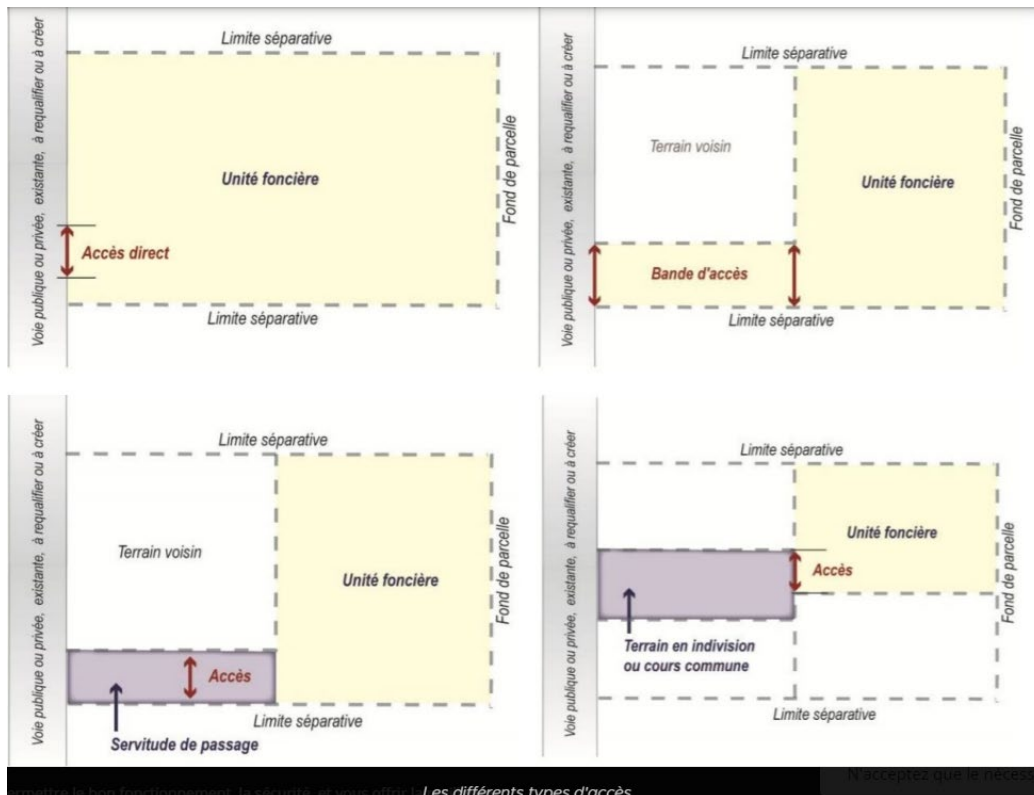
Les accès doivent être carrossables en tout temps et comporter un revêtement stable qui ne se désagrège pas.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, l'accès doit être commun à toutes les parcelles nées de cette division.

Si l'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.

Si l'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre suivant.

Un rétrécissement d'une largeur minimale de 3,5 mètres est autorisé pour la mise en place d'un portail au niveau de l'accès.



Les règles décrites ci-dessus des accès sont valables tant pour les accès existants que la création d'un nouvel accès.



## **Voirie**

Définition : Est considérée comme une voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte y compris la desserte de l'existant).

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

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

Les voies doivent être carrossables en tout temps et comporter un revêtement stable qui ne se désagrège pas.

Les voies publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes sauf mentions contraires indiquées dans l'OAP :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 5,5 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 4 mètres minimum
  - Largeur de trottoir hors obstacle : 1,5 mètre minimum
- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 7 mètres) :
  - Largeur de chaussée : 5,5 mètres minimum
  - Largeur de trottoir hors obstacle : 1,5 mètre minimum

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

Les règles décrites ci-dessus des voiries sont valables tant pour les voies existantes que la création d'une nouvelle voie.

## **Pistes cyclables - chemins piétons**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et pour renforcer les liaisons inter-quartiers. Les aménagements de pistes cyclables et chemins piétons devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La largeur minimale de trottoirs et chemins piétonniers : 1,40 mètre.

La largeur minimale de piste cyclable : 3 mètres pour un double sens, 1,50 mètre pour une piste à sens unique ou une bande cyclable (y compris le marquage).

## **2 - Desserte par les réseaux**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptée à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

### **Réseau d'eau potable et défense incendie**

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du service gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Cette disposition de raccordement obligatoire au réseau d'eau potable ne s'applique pas pour certaines constructions ou installations agricoles de type bâtiments de stockage qui n'ont pas besoin d'un raccordement au réseau public d'eau potable.

#### **1- Accessibilité des bâtiments aux engins de secours**

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

#### **2- Défense en eau contre l'incendie**

Les points d'eau d'incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur. Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.E.C.I) du 24 février 2017.

### **Réseau d'eaux usées : desserte et raccordement**

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif. Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (Réseau31). Toutefois, pour les unités foncières dont le réseau public est programmé à terme, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les unités foncières, pour anticiper le raccordement au réseau collectif.

Le SIVOM SAGe a lancé, au mois de septembre 2017, un schéma directeur d'assainissement dans le but de définir les orientations d'assainissement à l'échelle de son nouveau territoire à l'horizon 2030, et d'assurer la bonne gestion des eaux usées.

Les conclusions de ce schéma seront disponibles au premier semestre 2019. Il reprendra, pour la commune de Seysses, les orientations qui avaient été retenues au terme du schéma directeur du SIVOM de la Saudrune, notamment pour le hameau des Aujoulets.

Dans l'attente de ce nouveau schéma directeur, la carte de zonage en vigueur sur la commune, reste valable.

#### Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### Eaux industrielles :

Tout rejet d'effluent industriel dans le réseau eaux usées est interdit, sauf si ces effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ou s'ils ont été préalablement épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur et ont reçu l'agrément des services concernés.

Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement devront être évacuées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées après dégraissage et dessablage dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur et conformément au règlement du service concessionnaire concerné.

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

### **Réseau des eaux pluviales : desserte, raccordement et gestion du ruissellement**

Le règlement d'assainissement pluvial du SIVOM SAG<sup>e</sup> définit les mesures particulières prescrites sur le territoire de Seysses, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et réseaux pluviaux publics.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte lorsqu'il existe ; les fossés mère devront être maintenus.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur et conformément aux préconisations de la notice en annexe au PLU, notamment en ce qui concerne les débits de ruissellement en fonction de la perméabilité des sols à l'infiltration.

### **Réseaux électriques et réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéo communication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard, ...) destinés

à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

### **Collecte de déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Les aménagements et dispositifs de collecte des déchets ménagers dans les autorisations d'urbanisme doivent prendre en compte les prescriptions et préconisations de la notice déchets intégrée en annexe au PLU, élaborée par le Muretain Agglomération.



# **PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUNE DES ZONES DU PLU**



## **LES ZONES URBAINES à vocation d'habitat et mixte d'équipement public et d'activités économiques**





# La zone urbaine UA à vocation mixte

## **CARACTERE DE LA ZONE UA**

### **SUPERFICIE : 26,55 HA**

*La zone UA (24,54 ha) correspond au centre ancien du bourg constitué de bâti en ordre continu, principalement aligné sur les espaces publics et majoritairement en rez-de-chaussée ou R+1 (parfois R+2). Les cœurs d'îlots sont aérés et souvent plantés.*

*La zone a une vocation d'accueil mixte : habitat, équipements, services et commerces.*

*La zone UA comprend un sous-secteur UAa (2 ha) correspondant à l'établissement de sante : la clinique.*

*Une partie de la zone UA est identifiée comme site archéologique. À ce titre, toute demande de permis de construire, de démolir et d'aménager est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.*

*La zone UA est couverte par une pièce graphique de détail complétant le règlement écrit visant à préserver au mieux la forme urbaine du noyau ancien et son bâti villageois et distinguant 3 niveaux :*

- *les espaces constructibles où peuvent s'implanter les constructions nouvelles sous conditions,*
- *les espaces de constructibilité encadrée où sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sous conditions,*
- *les espaces de constructibilité limitée où ne sont autorisés que les aménagements de l'existant sans extension, ni construction nouvelle. Ces espaces sont essentiellement situés de part et d'autre du Binos, l'enjeu étant de limiter tout bâti supplémentaire dans un contexte sensible (débordement occasionnel du cours d'eau du Binos qui constitue aussi un exutoire structurant au niveau du pluvial de la commune).*

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)	Autorisé		
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)	Autorisé		
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		Autorisé sous conditions (voir dispositions, communes)	
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)	Autorisé		
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			Interdit
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières...)	Autorisé		
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)	Autorisé		
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)	Autorisé		
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)	Autorisé		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	Autorisé		
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)	Autorisé		
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)	Autorisé		
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			Interdit
	<b>Lieux de culte</b>	Autorisé		
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	Autorisé		
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			Interdit
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			Interdit
Autres activités des	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)			Interdit

<b>secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Entrepôts</b> ( <i>constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> ( <i>constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	<b>Autorisé</b>		

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **Dans la zone UA ; 3 types d'espace constructible :**

#### **1<sup>er</sup> type : dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail sont autorisées sous condition :**

- Les constructions nouvelles, agrandissement, changement de destination et modification de façade dans la limite de l'emprise dessinée.

#### **2<sup>ème</sup> type : Dans les espaces de constructibilité encadrée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :**

- Les piscines.
- Les locaux techniques liés à la piscine (type pool house...) ... dans la limite de 7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m<sup>2</sup>.
- Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, en préservant un cœur d'îlot paysagé.
- Les aménagements et transformations des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 18 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et en continuité du bâti existant. La hauteur n'excèdera pas 3m sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser RDC.
- Les constructions nouvelles après démolition à condition qu'elles s'inscrivent dans la volumétrie et le gabarit du bâtiment existant antérieurement.
- Les surélévations des constructions existantes sont interdites, excepté pour les bâtiments collectifs à vocation éducative recevant du public où les surélévations sont autorisées en continuité de l'existant.

#### **3<sup>e</sup> type Dans les espaces de constructibilité limitée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :**

- Les piscines.
- Les locaux techniques liés à la piscine (type pool house...) dans la limite de 7 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements et transformations des constructions existantes.
- Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, en préservant un cœur d'îlot paysagé.

### **Dans le secteur UAa :**

- Toutes constructions nécessaires à l'activité de l'établissement de santé existant (la clinique), dans le cadre de son exercice actuel.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**, toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitat sous destination « logement » de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH).

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Coefficient d'emprise au sol**

##### **Dans la zone UA :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles est déterminée par les pièces graphiques de détail et par les dispositions de l'article 2 de la pièce écrite du règlement.

##### **Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de l'unité foncière.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

##### **Dans la zone UA**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser (voir pièces graphiques de détail) :

- 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) : rue Forgues, rue de la paix, rue Pasteur et impasse Pasteur, rue Jean Savignol.
- 7,5 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1 : rue du Parc, rue Victor Cazeneuve, place de la libération, rue du Vieux Chemin Français, rue Bergeaud, rue de la république, rue du 11 novembre, rue du calvaire, rue Boltar en prolongement de la rue du calvaire (partiel).
- 9 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+2 : rue du général de Gaulle, avenue Marie Curie, rue Boltar (au-delà de la rue Bergeaud au Nord), chemin de la longue.

Les hauteurs s'entendent des deux côtés de la rue ; pour les constructions situées à l'angle de deux rues ayant deux règles de hauteur différentes, c'est le référentiel le plus contraignant qui prévaut (6 m sur 7,5 m ou sur 9 m et 7,5 m sur 9 m), sauf indication contraire sur la pièce graphique de détail.

##### **Dans le secteur UAa :**

Non réglementée.

#### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

### **Dans la zone UA :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou projetées, hormis :

- Les piscines et les bassins d'agrément qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la fosse.
- Sur la partie Sud de la RD 12 (numéros pairs) où les constructions seront édifiées à une distance égale à 6 mètres de l'emprise publique (voir pièces graphiques de détail).
- Et sur la portion au Nord de la rue Bergeaud où l'espace constructible est interrompu, les constructions seront édifiées sur la limite d'emprise de l'espace de constructibilité encadrée.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

### **Dans le secteur UAa :**

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se fera à au moins à 1 m de l'emprise publique, sachant que toute construction nouvelle doit être implantée en fonction de la composition du parc.

## **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans la zone UA :**

Dans les espaces constructibles identifiés aux pièces graphiques de détail, toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit d'une limite séparative à l'autre.
- Soit sur une des limites séparatives.

Les piscines et les bassins d'agrément pourront s'implanter sur une limite séparative au moins ou en retrait d'au moins 1 m. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

### **Dans les espaces de constructibilité encadrée identifiés aux pièces graphiques de détail :**

- Les piscines pourront s'implanter soit sur une limite séparative au moins, soit en retrait d'au moins 1 m. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
- Les extensions des constructions existantes et constructions nouvelles après démolition doivent être implantées dans la volumétrie et le gabarit du bâtiment existant antérieurement.

### **Dans les espaces de constructibilité limitée identifiés aux pièces graphiques de détail :**

- Les abris de jardins et aires de stationnements autorisées peuvent être aménagés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les piscines et locaux techniques liés à la piscine (type pool house...) pourront s'implanter sur une limite séparative au moins, soit en retrait de celle-ci d'au moins 1 m. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

### **Dans le secteur UAa :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera à au moins 1 m des limites séparatives.

**e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés**  
Voir pièces graphiques de détail.

**f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**  
Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

En outre, en UA, Les rénovations, extensions et constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

#### **Façades :**

- Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur. Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toutes les modénatures existantes (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les éléments techniques et appareillages (compteurs, prises d'air ou rejets liés à des chauffe-eau...) devront être intégrés en tenant compte de la composition de la façade (dissimulation possible derrière un volet de bois peint dans le ton de la façade par exemple).
- Les climatiseurs sont interdits en façade lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

#### **b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.



### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Non réglementé.

### **4 - Stationnement**

#### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# La zone urbaine UB à vocation mixte

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UB**

**SUPERFICIE : 115,83 ha**

**La zone UB** (96,74 ha) correspond aux secteurs d'accueil à dominante d'habitat pavillonnaire essentiellement réalisés sous forme de lotissements ou d'opération d'ensemble. Les constructions sont en général implantées en recul par rapport aux emprises publiques et ont des hauteurs allant du rez-de-chaussée à R+1 en général.

L'objectif des dispositions réglementaires est de renforcer cette première couronne du centre-ville et de permettre une certaine intensification maîtrisée dans le prolongement de la centralité, en favorisant un caractère mixte d'habitat diversifié (petits collectifs, maisons de ville ou en bande et habitat pavillonnaire).

**Les 2 secteurs UBa** (17,46 ha) correspondent à des opérations d'ensemble d'habitat mixte, réalisées avec une certaine densité.

Une partie de la zone UBa du château d'eau (bande verte) est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communes).

Une partie de la zone UB est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel à haute pression, à ce titre la constructibilité est limitée aux abords de l'ouvrage et tout projet à moins de 125 mètres de part et d'autre de la canalisation devra faire l'objet d'une consultation des services de TIGF.

**Le secteur UBb** correspond à un secteur en densification.

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)	<b>Autorisé</b>		
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		<b>Autorisé sous conditions (voir dispositions, communes)</b>	
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs...)	<b>Autorisé</b>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases, ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Lieux de culte</b>	<b>Autorisé</b>		
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	<b>Autorisé</b>		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			<b>Interdit</b>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)			<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			<b>Interdit</b>

	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cuisine dédiée à la vente en linge</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**, toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitat sous destination « logement » de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH).

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 25 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat en UB.
- 40 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat en UBa et UBb.
- 50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités.
- Pour les constructions à usage d'habitat, 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction est existante et déclarée.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- Pour les constructions à usage d'habitat : 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.
- Pour les autres constructions : 8 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat).

#### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la RD 12, la RD 15, la RD 68, au chemin des Boulbènes, au chemin de Couloume et au chemin de Mounicard : à une distance au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : l'implantation des constructions doit être en retrait d'au moins 3 mètres.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine, excepté le long de la RD 12, la RD 15, la RD 68, du chemin des Boulbènes, du chemin de Couloume et du chemin de Mounicard où une distance est fixée, au moins égale à 6 mètres de l'emprise publique.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, autres que voirie. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

**En zone UB et UBa, parties de zones concernées par la continuité écologique chemin du château d'eau :**

- Les constructions doivent être implantées par rapport au chemin du château d'eau:
  - o Sur la séquence 2 (largeur de la continuité écologique à 15 m) : à 10 m au moins au nord et à 7.5 m au moins au sud de l'axe du chemin du château d'eau (voir schéma et profils en annexe du présent règlement).

**d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 3 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions en limite séparative ne dépasse 9m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

#### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés**

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux :
  - Toute construction hors annexe devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- De part et d'autre des canaux d'irrigation et des fossés :
  - Toute construction hors annexe devra au minimum être implantée à 10 mètres de la limite d'emprise des canaux d'irrigation ou de la crête de berge des fossés.
  - Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 4 m de la limite d'emprise des canaux d'irrigation ou de la crête de berge des fossés.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

#### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

- En UB, sur chaque unité foncière, 25 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et engazonné).
- En UBa et UBb, sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et engazonné).



## **4 - Stationnement**

### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# La zone urbaine UC à vocation mixte

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UC**

**SUPERFICIE : 198,83 ha**

**La zone UC** (59,08 ha) correspond aux secteurs d'habitat diffus réalisé dans la couronne de la zone UB et au-delà, sous forme d'habitat aéré sur des grandes parcelles en général. La zone UC crée un continuum avec la zone UB.

**Le secteur UC1** (139,75 ha), correspond à une urbanisation très aérée, localisée de l'autre côté du canal Saint-Martory et en urbanisation linéaire qui s'est développée le long de la RD 15 principalement et de part et d'autre du cours d'eau « le Binos ».

Une petite partie de la zone UC1 le long de la Saudrune est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communes).

Les dispositions réglementaires établies ont pour objectif réduire au maximum les possibilités de densification de cette zone et secteur éloignés du cœur de ville, tout en confortant ce caractère aéré de l'habitat (territoire en grande partie inscrit en développement mesuré du SCoT).

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		<b>Autorisé sous conditions (voir dispositions, communes)</b>	
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)			<b>Interdit</b>
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)			<b>Interdit</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)			<b>Interdit</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)		<b>Autorisé sous conditions</b>	
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			<b>Interdit</b>
	<b>Lieux de culte</b>	<b>Autorisé</b>		
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	<b>Autorisé</b>		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>

	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			<b>Interdit</b>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)			<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	<b>Autorisé</b>		

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont autorisés les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve de ne concerner que** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type ouvrages techniques (tels que : réseaux, transformateurs, poste de refoulement, support de transport énergie, château d'eau...) nécessaires au fonctionnement et à la mise en place de réseaux d'utilité publique ou équipements d'intérêt collectif.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**Secteur UC et UC1 : au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**, toute opération d'aménagement ou de construction à destination habitat sous destination « logement » de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH).

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

**En UC**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

**En UC1**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction est existante et déclarée.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- Pour les constructions à usage d'habitat : 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.
- Pour les autres constructions : 8 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat).

### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

- Par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- Par rapport aux voies privées : les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite des voies privées.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, autres que voirie. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 4 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions en limite séparative ne dépasse 9m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés**

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux (hors continuité écologique) :
  - Toute construction hors annexes devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- Pour les parcelles, situées dans la continuité écologique, toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau concerné par la continuité écologique.

- De part et d'autre des canaux d'irrigation et des fossés :
  - Toute construction hors annexe devra au minimum être implantée à 10 mètres de la limite d'emprise des canaux d'irrigation ou de la crête de berge des fossés.
  - Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 4 m de la limite d'emprise des canaux d'irrigation ou de la crête de berge des fossés.
- De part et d'autre du canal Saint-Martory :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la limite du canal Saint-Martory.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

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

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

**a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

**b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

**c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Sur chaque unité foncière :

- En UC : 35 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et gazonné).
- En UC 1 : 40 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et gazonné).



#### **4 - Stationnement**

##### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

##### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

#### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# La zone urbaine UD à vocation habitat

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UD**

***SUPERFICIE : 53,29 ha***

*La zone UD est une zone d'habitat diffus autour de l'ancien hameau des Aujoulets, situé sur la route de Saint-Lys, le chemin de la Bourdasse et le chemin de Couloume.*

*Le secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles très aérées, construites en diffus au gré des opportunités.*

*Le hameau a pour vocation de pouvoir évoluer mais pas à se densifier.*

*Les dispositions réglementaires établies posent également le principe d'une maîtrise de la constructibilité d'un secteur éloigné du centre-ville.*

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)			<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)			<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)			<b>Interdit</b>
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)			<b>Interdit</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)			<b>Interdit</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)			<b>Interdit</b>
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			<b>Interdit</b>
	<b>Lieux de culte</b>			<b>Interdit</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)			<b>Interdit</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			<b>Interdit</b>

<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> ( <i>constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> ( <i>constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> ( <i>constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **Les dispositions communes s'appliquent**

En outre :

Les constructions ou aménagement à usage de bureaux sont autorisés sous réserve qu'ils soient attenants à l'habitation existante dans l'unité foncière.

Seule l'évolution des logements existants est autorisée sans création de nouveaux logements.

### **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 8% de l'unité foncière. 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sont autorisés dans le cas où la construction est existante et déclarée.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.

#### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport au chemin de Couloume, route de Saint-Lys, le chemin de la Bourdasse et le chemin de Couloume: à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise publique.
- Par rapport aux voies privées : l'implantation des constructions doit être en retrait d'au moins 3 mètres.

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, autres que voirie.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

#### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 4 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée, si la hauteur si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines et les bassins d'agrément l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

#### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés**

- De part et d'autre des ruisseaux :
  - Toute construction hors annexes devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction hors annexes devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
  - Les clôtures et les annexes devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

Pour les constructions existantes, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.

#### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Aspect extérieur des constructions et des clôtures**
  - **Façades et toitures**  
Les dispositions communes s'appliquent.
  - **Toitures**  
Les dispositions communes s'appliquent.
  - **Clôtures**  
Les dispositions communes s'appliquent.
- **Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**  
Les dispositions communes s'appliquent.

- **Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

##### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

##### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Sur chaque unité foncière : 45 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et gazonné).

#### **5 - Stationnement**

##### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

##### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

#### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.





# La zone urbaine UEco à vocation économique

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UEco**

**SUPERFICIE : 25,29 ha**

*Cette zone destinée aux activités économiques de type artisanal, industriel, de services et de bureaux est située en entrée de ville, de part et d'autre de la RD 12 (route de Muret).*

*Elle accueille aujourd'hui, un grand nombre d'activités et de services dont un centre commercial important.*

*Les dispositions réglementaires établies visent à conforter et à maintenir la vocation économique mixte de la zone, tout en favorisant de nouvelles implantations d'activités potentielles, permettant une meilleure mixité fonctionnelle de la commune et apportant des services à la population.*

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)	<b>Autorisé</b>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)			<b>Interdit</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			<b>Interdit</b>
	<b>Lieux de culte</b>			<b>Interdit</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)			<b>Interdit</b>
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			<b>Interdit</b>
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, sous réserve d'une surface de planche hors œuvre maximum de 150 m<sup>2</sup> et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activités.

Suite - Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

# **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

### **b. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions (excepté pour l'habitat) ne pourra pas dépasser 15 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent). Cette limitation ne concerne pas les éléments et édifices techniques (groupes aérothermes, aérateurs, ventouses, antennes paraboles etc..) si et seulement si, il est possible de les dissimuler par l'acrotère et traités de façon à être intégré au volume architectural.
- La hauteur des constructions à usage d'habitat et leurs annexes (autorisés sous conditions au paragraphe 2 ci-dessus) ne pourra pas dépasser 6 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent).

### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la RD 12 et la RD 15: à une distance au moins égale 10 mètres de la limite d'emprise de la voie.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes ou projetées : à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de l'emprise publique ou des voies.

### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

**e. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés**

- De part et d'autre des ruisseaux :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

**f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**  
Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

**a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

**b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

**c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

**b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Sur chaque unité foncière un espace vert de pleine terre, doit être aménagé en espace paysagé planté mettant en valeur les façades principales et l'entrée de ville sur la RD 12 pour les activités implantées le long de la voie.

## **4 - Stationnement**

### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# La zone urbaine U Public d'accueil d'équipements structurants

## CARACTÈRE DE LA ZONE U PUBLIC

**SUPERFICIE : 27,32 ha**

Cette zone est destinée à recevoir les principaux équipements structurants de la commune de type : Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette zone se répartit géographiquement sur le territoire de la commune en 7 secteurs (26,73 ha):

**Secteur 1 de Rabi** d'accueil de gendarmerie et école.

**Secteur 2 de Boulbènes** d'accueil d'ateliers municipaux et de salle de fête.

**Secteur 3 de Langevin** d'accueil d'école, de gymnase et de petite enfance.

**Secteur 4 de Saudrune** d'accueil d'équipements sportifs. Une partie du secteur U Public est concerné par le tracé de la continuité écologique de la Saudrune (règlement dans les dispositions communes).

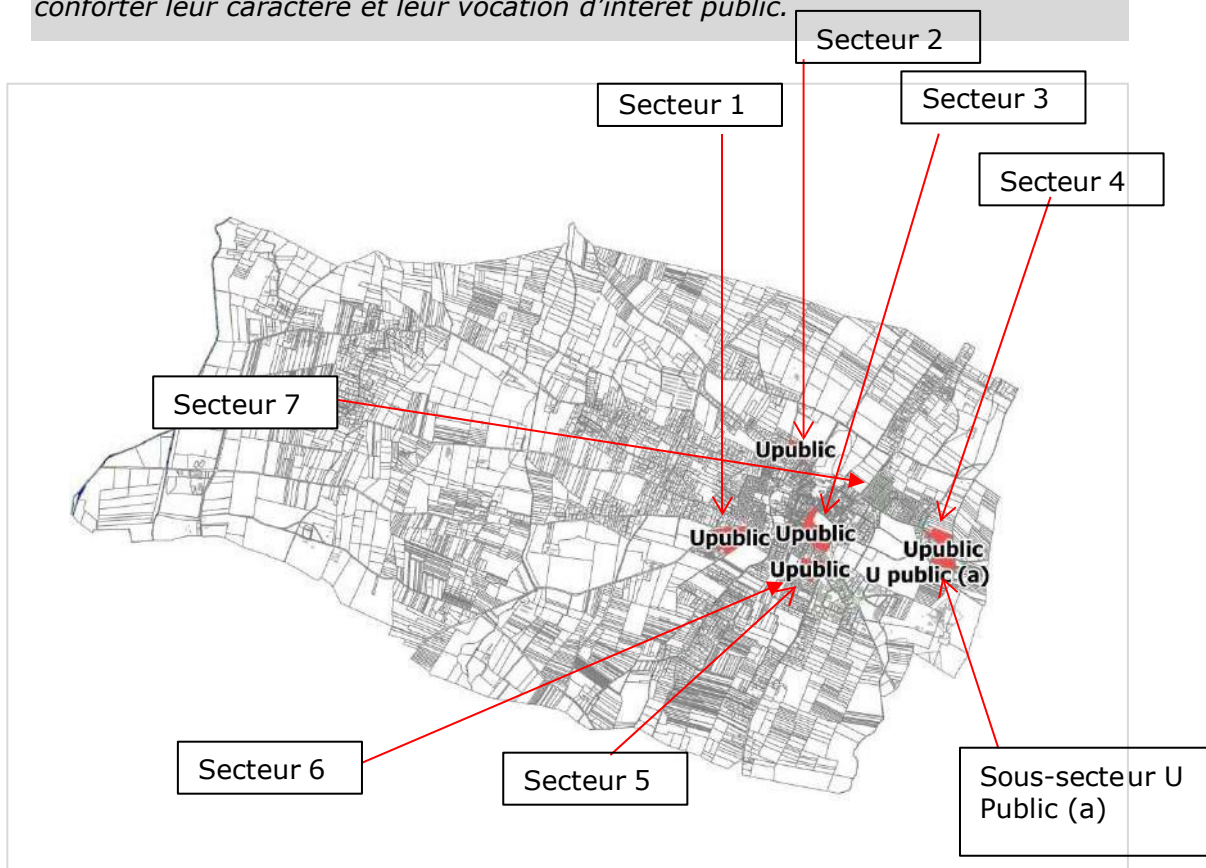
**Secteur 5 de Tucol** d'accueil de cimetière, locaux techniques et futur funérarium.

**Secteur 6** du collège accueillant un équipement scolaire.

**Secteur 7** d'accueil d'un groupe scolaire.

La zone U Public comprend un sous-secteur U Public (a) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (0,59 ha).

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone et son secteur visent à conforter leur caractère et leur vocation d'intérêt public.





# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)			<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)			<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.			<b>Interdit</b>
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)			<b>Interdit</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Lieux de culte</b>	<b>Autorisé</b>		
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	<b>Autorisé</b>		
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			<b>Interdit</b>
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **En outre**

#### **Dans la zone U public :**

- Les constructions à usage d'habitat liées et/ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements publics sous réserve d'une surface de planche hors œuvre maximum de 150 m<sup>2</sup> et dans la mesure où leur volume est intégré au volume des bâtiments à usage d'équipements publics.
- Les constructions à usage tertiaire de type bureaux si elles sont liées et/ou nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants
- Les constructions et installations sous réserve d'être liées au cimetière existant dans le secteur de Tucol.
- Les constructions et installations à usage de bureaux et d'entrepôts sous réserve d'être liées à une activité funéraire et/ou au cimetière.

#### **Dans le secteur U Public (a) :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être liées à l'aire d'accueil de caravanes constituant l'habitat permanent des gens de voyage, et sous réserve de s'inscrire uniquement dans le secteur UP(a).

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions (excepté pour l'habitat) ne pourra pas dépasser 15 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent). Cette limitation ne concerne pas les éléments et édifices techniques (groupes aérothermes, aérateurs, ventouses, antennes paraboles etc..) si et seulement si, il est possible de les dissimuler par l'acrotère et traités de façon à être intégré au volume architectural.
- La hauteur des constructions à usage d'habitat et leurs annexes (autorisés sous conditions au paragraphe 2 ci-dessus) ne pourra pas dépasser 6 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent).

#### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit en retrait d'au moins 3 m de la limite des voies ou des emprises publiques autres que voirie.

#### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 3 m).

#### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés (hors continuité écologique)**

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- **Pour les parcelles, situées dans la continuité écologique**, toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau concerné par la continuité écologique.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

#### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Sur chaque unité foncière un espace vert de pleine terre, doit être aménagé en espace vert de pleine terre, paysagé planté.

### **4 - Stationnement**

#### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# La zone urbaine UEp d'accueil d'établissement spécifique : pénitentiaire

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UEP**

**SUPERFICIE : 49,18 ha**

*Cette zone est affectée exclusivement aux établissements pénitentiaires. Elle est localisée au Sud-Est de la commune, et desservie par la route de Muret (RD 12).*

*Cette zone englobe un petit noyau de constructions d'habitat et d'activités (2 à 3 constructions) initialement en secteur en diffus en entrée de ville RD 12.*

*Une partie de la zone UEp le long de la Saudrune est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communes).*

*Les dispositions réglementaires établies pour cette zone visent à conforter son caractère d'accueil spécifique d'établissements pénitentiaires.*

*D'autre part, pour les constructions d'habitations existantes en diffus à l'entrée de ville, le règlement permet leur préservation mais avec comme objectif à terme leur renouvellement vers de l'activité, plus compatible en entrée de ville.*

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)			<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)			<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)			<b>Interdit</b>
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs...)			<b>Interdit</b>
	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	<b>Autorisé</b>		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			<b>Interdit</b>
	<b>Lieux de culte</b>			<b>Interdit</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries ...)			<b>Interdit</b>
<b>Autres activités des secteurs primaire</b>	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)			<b>Interdit</b>

<b>secondaire ou tertiaire</b>	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> ( <i>constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>



## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la direction ou l'accompagnement des établissements liés à l'administration pénitentiaires.
- Les constructions à usage de bureaux sous condition d'être destinées à l'établissement existant lié à l'administration pénitentiaire.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes (à la date du présent règlement), ainsi que la construction d'annexes liés à l'existant, sous conditions :
  - de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ;
  - de ne pas créer de logements nouveaux.
- Le changement de destination des constructions existantes sous conditions d'être destinés à l'accueil d'activités ou de tertiaire, compatible avec le caractère de la zone UEp.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

# **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **a. Emprise au sol**

Non réglementé, pour les constructions à usage pénitentiaires.

### **b. Hauteur maximale des constructions**

- Pour les constructions à usage pénitentiaire, la hauteur ne pourra pas dépasser 18 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent). Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (miradors, antennes, pylônes, support de filins anti-hélicoptères, mâts d'éclairage...).
- Pour les autres constructions existantes non liées au secteur pénitencière, la hauteur ne pourra dépasser 6,5 mètres comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat).

### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à l'A64 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'emprise autoroutière.

- Par rapport à la RD 12 : à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise de la voie.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes ou projetées : à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de l'emprise publique ou des voies.

#### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 3 m).

#### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux, et fossés**

. De part et d'autre des ruisseaux (hors continuité écologique):

- Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
- Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.

. **Pour les parcelles, situées dans la continuité écologique**, toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau concerné par la continuité écologique.

. De part et d'autre des fossés :

- Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
- Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.

. Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

#### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Sur chaque unité foncière : 10 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espace vert de pleine paysagé planté. Pour les constructions dans les unités foncières en façade sur la RD 12, celles-ci doivent prévoir un aménagement paysagé planté mettant en valeur l'entrée de ville sur la RD 12.

### **4 - Stationnement**

#### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



## **LES ZONES À URBANISER à vocation d'habitat et mixte d'équipement public et d'activités économiques**



# Les zones à urbaniser (AU) ouvertes AU à vocation d'accueil mixte

## **CARACTERE DE LA ZONE AU**

**SUPERFICIE : 4,10 HA**

**La zone AU** correspond au secteur à urbaniser à moyen terme.

Elle couvre le secteur de Segla créé lors de la modification n°3 du PLU.

Cette zone est urbanisable sous forme d'opération d'aménagement respectant les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

- **En AU mixte**

Destinations	Sous destinations	Autorisé En AU	Autorisé sous condition	Interdit En AU
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)	Autorisé		
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)	Autorisé		
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		Autorisé sous condition (voir dispositions, communes)	
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			Interdit
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			Interdit
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)	Autorisé		
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			Interdit
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services...)			Interdit
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)			Interdit
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	Autorisé		
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)	Autorisé		
	<del>Établissements de santé et d'action sociale (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé...)</del>	Autorisé		
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)	Autorisé		
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)	Autorisé		
	<b>Lieux de culte</b>			Interdit
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	Autorisé		
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			Interdit
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			Interdit



<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> ( <i>constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> ( <i>constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> ( <i>constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Les dispositions communes s'appliquent.**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**En zone AU uniquement : au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**, toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitat sous destination « logement » de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH).

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

**En zone AU :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de l'unité foncière.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

**En zone AU :**

La hauteur des constructions à usage d'habitat ne pourra pas dépasser 9 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+2.

La hauteur des autres constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat).

Cette limitation ne concerne pas les éléments et édicules techniques (groupes aérothermes, aérateurs, ventouses, antennes paraboles etc..) si et seulement si, il est possible de les dissimuler par l'acrotère et traités de façon à être intégrés au volume architectural.

#### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

##### **En zone AU, concernée par la continuité écologique :**

- Les constructions doivent être implantées par rapport au chemin du château d'eau / Séquence 1 dont la largeur de la continuité écologique est à 30m:
  - à 18 m au moins, au nord de l'axe du chemin du château d'eau
  - et à 12 m au moins, au sud de l'axe du chemin du château

d'eau (voir schéma et profils en annexe du présent règlement)

- Dans les opérations d'ensemble, d'autres implantations sont autorisées mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la qualité urbaine et architecturale du projet du quartier dans son ensemble. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations. Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, autres que voirie. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

#### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **En zone AU :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , minimum 4 m).

Toutefois, d'autres implantations sur la limite séparative pourront être autorisées :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur cumulée de l'ensemble des constructions en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

#### **e. Implantation par rapport au canal de Goubard (dérivation du canal Saint-Martory) et fossés**

- De part et d'autre du canal de Goubard (support de la continuité écologique) :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la limite ou crête du canal de Goubard.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la limite ou crête du canal de Goubard.
- De part et d'autre du canal de Goubard (hors continuité écologique) :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la limite ou crête du canal de Goubard.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la limite ou crête du canal de Goubard.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
  - Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

#### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Le coefficient d'espace vert n'est pas réglementé. Les espaces verts doivent être aménagés en cohérence avec les orientations d'aménagement et de

programmation.

#### **4 - Stationnement**

##### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

##### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

#### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# La zone à urbaniser AU0 fermée à vocation mixte

## **CARACTERE DE LA ZONE AU0**

**SUPERFICIE : 20,21 HA**

*La zone AU0 est située au lieu- dit : Rabi-Tucol Boussenas dans le secteur Sud de la commune en continuité des zones urbaines existantes entre la route d'Ox et le ch.de Gay (en traversée du Binos) jusqu'au pôle d'équipement de Rabi. Son développement permettra un maillage inter quartier Est-Ouest important.*

*Cette zone est fermée à l'urbanisation, elle constitue un foncier libre « en dent creuse », voué à terme à achever l'urbanisation de ce secteur Sud, très proche du centre-ville.*

*Elle aura une vocation d'accueil mixte : d'habitat et de services de proximité.*

*Son urbanisation se fera ultérieurement et dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.*

## **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

### **1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)**

Non réglementé.

### **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

### **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé.

### **4 - Stationnement**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

Non réglementé.



# La zone à urbaniser AU Eco ouverte à vocation économique

## **CARACTERE DE LA ZONE AU Eco**

### **SUPERFICIE : 3,39 HA**

*La zone AU Eco est située en entrée de ville, le long de la RD 12, route de Muret, au lieu-dit Segla. Ce secteur est constitué d'un foncier libre de toute construction, localisé en continuité directe de la zone économique et commerciale (UEco) qui accueille en outre une surface commerciale.*

*Outre ce foncier libre, la zone AU Eco intègre un petit secteur construit en diffus d'habitat et d'activités déjà existant en entrée de ville RD12, dont l'enjeu est à terme de permettre son renouvellement.*

*La zone AU Eco est destinée à accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de restauration, de services et de bureaux.*

*Les dispositions réglementaires de cette zone située en entrée de ville (RD 12) visent à conforter une image qualitative et un effet « vitrine ».*

*Une partie de la zone AU Eco le long de la Saudrune est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communes).*

*Cette zone ouverte à l'urbanisation, est urbanisable sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opération respectant les principes définis par l'orientation d'aménagement.*

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		Autorisé sous condition	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			Interdit
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)	Autorisé		
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)	Autorisé		
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)	Autorisé		
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières...)	Autorisé		
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			Interdit
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services...)	Autorisé		
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)	Autorisé		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)			Interdit
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			Interdit
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			Interdit
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			Interdit
	<b>Lieux de culte</b>			Interdit
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)			Interdit
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			Interdit
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			Interdit
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)	Autorisé		
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)	Autorisé		
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			Interdit

	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Les dispositions communes s'appliquent.**

**En outre s'appliquent :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, sous réserve d'une surface de plancher maximum de 150 m<sup>2</sup> et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activités.
- En secteur actuellement bâti de renouvellement (petit secteur à l'Ouest de la RD12), sont autorisées :
  - Les constructions nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
  - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à 20% de la surface de plancher et /ou d'emprise au sol.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent).

Cette limitation ne concerne pas les éléments et édifices techniques (groupes aérothermes, aérateurs, ventouses, antennes paraboles etc..) si et seulement si, il est possible de les dissimuler par l'acrotère et traités de façon à être intégrés au volume architectural.

### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la RD 12 : à une distance au moins égale à 35 mètres de la limite de la voie RD12 (coté Est de la zone AU Segla à foncier libre) et à 15m de la limite de la voie RD12, (côté Ouest de la zone AU eco /secteur de renouvellement)  
(Ces dispositions sont en cohérence avec le schéma d'orientation d'aménagement/OAP).
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes ou projetées : à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de l'emprise publique ou desvoies.

### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 3 m).

### **e. Implantation par rapport au ruisseau de la Saudrune et fossés**

- De part et d'autre de la Saudrune (continuité écologique) : toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau de la Saudrune.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge des fossés.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge des fossés.
  - Dans la bande de recul imposée des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Sur chaque unité foncière un espace vert de pleine terre, doit être aménagé en espace paysagé planté mettant en valeur les façades principales et l'entrée de ville sur la RD 12 (en cohérence avec l'orientation d'aménagement).

## **4 - Stationnement**

### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# **La zone à urbaniser AU Eco2 ouverte à vocation économique**

## **CARACTERE DE LA ZONE AU Eco2**

### **SUPERFICIE : 10,29 HA**

*La zone AU Eco2 est située est situé à l'Est du territoire communal et en continuité de la zone d'activités UEco « La Piche – Séglà ». Ce secteur est constitué d'un foncier libre de toute construction.*

*La zone AU Eco2 est destinée à accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de restauration, de services et de bureaux.*

*Une partie de la zone AU Eco2 le long de la Saudrune est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communes).*

*Cette zone ouverte à l'urbanisation, est urbanisable sous réserve de la desserte par les réseaux et sous forme d'opération respectant les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation*



# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)			Interdit
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			Interdit
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)	Autorisé		
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)	Autorisé		
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)	Autorisé		
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières.)	Autorisé		
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			Interdit
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)	Autorisé		
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs)	Autorisé		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	Autorisé		
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)	Autorisé		
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			Interdit
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)	Autorisé		
	<b>Lieux de culte</b>			Interdit
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	Autorisé		
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			Interdit
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			Interdit
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)	Autorisé		
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)	Autorisé		
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			Interdit

	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Les dispositions communes s'appliquent.**

**En outre s'appliquent :**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU et repérées dans le règlement graphique.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent).

Cette limitation ne concerne pas les éléments et édicules techniques (groupes aérothermes, aérateurs, ventouses, antennes paraboles etc..) si et seulement si, il est possible de les dissimuler par l'acrotère et traités de façon à être intégrés au volume architectural.

### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées ainsi qu'aux emprises publiques (existantes et futures).**

Par rapport à la voie structurante :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les unités foncières bordées par une voie courbe ou avec un redan.

Par rapport aux voies secondaires :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques.

Ces dispositions sont en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation sur une limite séparative non bâtie est admise pour les constructions édifiées sur des unités foncières dont la superficie est inférieure à 3 500 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions sont en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **e. Implantation par rapport au ruisseau de la Saudrune et aux fossés**

- De part et d'autre de la Saudrune : toute construction et clôture devront être implantées à 6 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau de la Saudrune.
- De part et d'autre des fossés : toute construction et clôture devront être implantées à 5 m au minimum de la crête de la berge des fossés.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Les parcelles ayant une surface strictement inférieure à 2500 m<sup>2</sup> devront atteindre un coefficient de pleine terre de 20% minimum.

Les parcelles ayant une surface supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> devront atteindre un coefficient de pleine terre de 30% minimum.

Les stationnements perméables ne sont pas pris en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

## **4 - Stationnement**

### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.



# La zone à urbaniser AU0 Eco fermée à vocation économique

## **CARACTERE DE LA ZONE AU0 Eco**

**SUPERFICIE : 12,89 HA**

*La zone AU0 Eco, comprend 2 secteurs d'accueil économique à terme, fermés à l'urbanisation actuellement. Ils constituent des opportunités foncières identifiées comme des « réserves » dans l'attente d'une stratégie d'ouverture et de projet économique permettant de conforter la vocation économique de l'entrée Sud de la commune et en cohérence avec la stratégie économique globale du Muretain aggro. Cette stratégie préfigure une priorité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Séglà.*

- **Secteur 1 au lieu-dit La Piche** : un petit secteur, situé en continuité immédiate de la zone UEco qui viendra compléter et conforter l'activité de cette zone.
- **Secteur 3 au lieu-dit Sacareau** : un secteur situé au Sud de la commune en continuité avec la zone économique de Muret. Une partie de ce secteur est concernée par le tracé de la continuité écologique.

*L'urbanisation de ces secteurs se fera ultérieurement et dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.*

## **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

### **1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

### **2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé.

### **4 - Stationnement**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

Non réglementé.

- De maintenir ces zones fermées, dans l'attente d'une stratégie et cohérence d'accueil économique à l'échelle du Muretain aggro.
- De permettre à terme de conforter la vocation économique de l'entrée Sud de la commune.



# **LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



# La zone agricole A (Agricole)

## **CARACTERE DE LA ZONE A**

***SUPERFICIE A : 1 810,57 HA***

**La zone A** est une zone destinée à la protection et au développement de l'agriculture. Elle est dominante dans la commune.

Une partie de la zone A est concernée par le risque inondation, et son plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en cours de révision, dont les aléas sont intégrés dans le DGR du présent PLU.

Une partie de la zone A est concernée par le tracé des continuités écologiques (règlement dans les dispositions communes).

Les dispositions réglementaires établies ont pour objectif de préserver la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement les constructions et installations autorisées en zone A dans un cadre réglementaire bien encadré (conformément à l'article R151-23 du code l'urbanisme)

# Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)			<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)			<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)			<b>Interdit</b>
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)			<b>Interdit</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)		<b>Autorisé sous condition</b>	
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			<b>Interdit</b>
	<b>Lieux de culte</b>			<b>Interdit</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries ...)			<b>Interdit</b>

<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> ( <i>constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> ( <i>constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> ( <i>constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1. Équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et sous réserve de ne concerner que les constructions ci-dessous :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type ouvrages techniques : tels que : réseaux, transformateurs, poste de refoulement, support de transport énergie, château d'eau... nécessaires au fonctionnement et à la mise en place de réseaux d'utilité publique ou équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations liées à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels (locaux techniques, installations sanitaires, accueil et information du public, aires de stationnement nécessaire à ces activités...).
- Et sous conditions (conditions cumulatives) :
  - qu'ils ne sont pas incompatibles à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés,
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les constructions.

### **2.2. Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ; sous réserve de ne concerner que :**

- **Les constructions à caractère fonctionnel, nécessaires à l'exploitation agricole ci-dessous :**
  - o Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles, de type : bâtiment de stockage de production agricole ou de matériels agricoles, bâtiments d'élevage... sous réserve de leur intégration dans le paysage.
  - o Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sous réserve de leur intégration dans le paysage.
  - o Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation agricole et/ou à la fréquentation du public lié à l'activité de l'exploitation (de type activité : chambre d'hôte, vente à la ferme...,) sous conditions que leur localisation s'intègre dans le paysage et que leur aménagement soit très paysagé avec un sol perméable.
- **Les logements nécessaires à l'exploitation agricole :**
  - o Les constructions à usage d'habitation (ainsi que leur extension réhabilitations, extensions, surélévations et installation liée à l'habitation de type piscine, annexe), à la triple condition :
    - qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
    - qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers),

- que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup>.

### **2.3. L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous conditions :**

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des constructions existantes, autres qu'habitation toutefois sans changement de destination.
- L'extension mesurée, la création ou l'aménagement d'annexes et des piscines des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, sous réserve :
  - Pour les constructions hors annexes : à condition de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol des constructions déjà existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale (existante + extension) et/ou l'emprise au sol totale (existante + extension) ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup>
  - Pour les annexes de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol et que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale de toutes les annexes ne dépassent pas 50m<sup>2</sup>
  - D'être implantées pour les extensions, les annexes et les piscines à proximité de l'habitation dans un rayon de 30 m maximum et qu'elles forment avec l'habitation un même ensemble architectural,
  - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2.4. Les changements de destination des constructions sous réserve (conditions cumulatives) :**

- D'être identifiées sur le Document Graphique du Règlement (par une légende spécifique).
- D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations suivantes :
  - « Logement » (destination « habitation ») ;
  - « Hébergement hôtelier et touristique » (destination « commerces et activités de services ») à condition qu'il s'agisse d'un camping à la ferme, ou de la création d'un gîte ou de chambre d'hôte, des activités qui doivent être obligatoirement liées à une exploitation agricole existante et qui constitueront un complément à cette activité agricole.
- De ne créer qu'un seul logement ou hébergement hôtelier et touristique avec un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de s'inscrire uniquement dans le volume du bâti existant.
- Que le changement de destination des constructions puisse rester dans le volume existant sans que leur réaménagement ne s'accompagne d'aucune extension même mesurée.
- Que l'assainissement non collectif puisse être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (Réseau31).
- De s'assurer que les réseaux et voiries sont suffisants (voie d'accès, eau

potable, défense incendie réseau électrique, ...). La nouvelle destination ne doit pas entraîner une obligation de renforcement de ces réseaux.

- De ne pas compromettre l'activité agricole sur l'unité foncière.
- De s'adapter au site, au paysage et l'environnement.
- En cas de bâti patrimonial, identifie en tant que tel dans le Document Graphique du Règlement (par une légende spécifique) : que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine, qu'ils contribuent à sa protection et à sa mise en valeur, et que la nouvelle destination s'inscrive exclusivement dans le volume du bâti existant.

*Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. (CDPEANF).*

### **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra dépasser 4 mètres au faitage ou sur acrotère (si toit plat)
- La hauteur des autres constructions à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole, ne pourra pas dépasser : 10 mètres sur sablière ou sur acrotère si toit plat.

#### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations (y compris annexes et piscines) doivent être implantées :

- Par rapport à toutes les voies départementales : à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite des voies départementales.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.



#### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

#### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés**

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux (hors continuité écologique) :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- Pour les parcelles, situées dans la continuité écologique, toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau (concerné par la continuité écologique).
- De part et d'autre du canal de Saint-Martory, des canaux d'irrigation et des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la limite d'emprise du canal de Saint- Martory et des canaux d'irrigation et de la crête de berge des fossés.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la limite d'emprise du canal de Saint- Martory et des canaux d'irrigation et de la crête de berge des fossés.
  - Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci- dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

#### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **4 - Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.

# La zone AAL (Secteurs de taille et d'accueil limités)

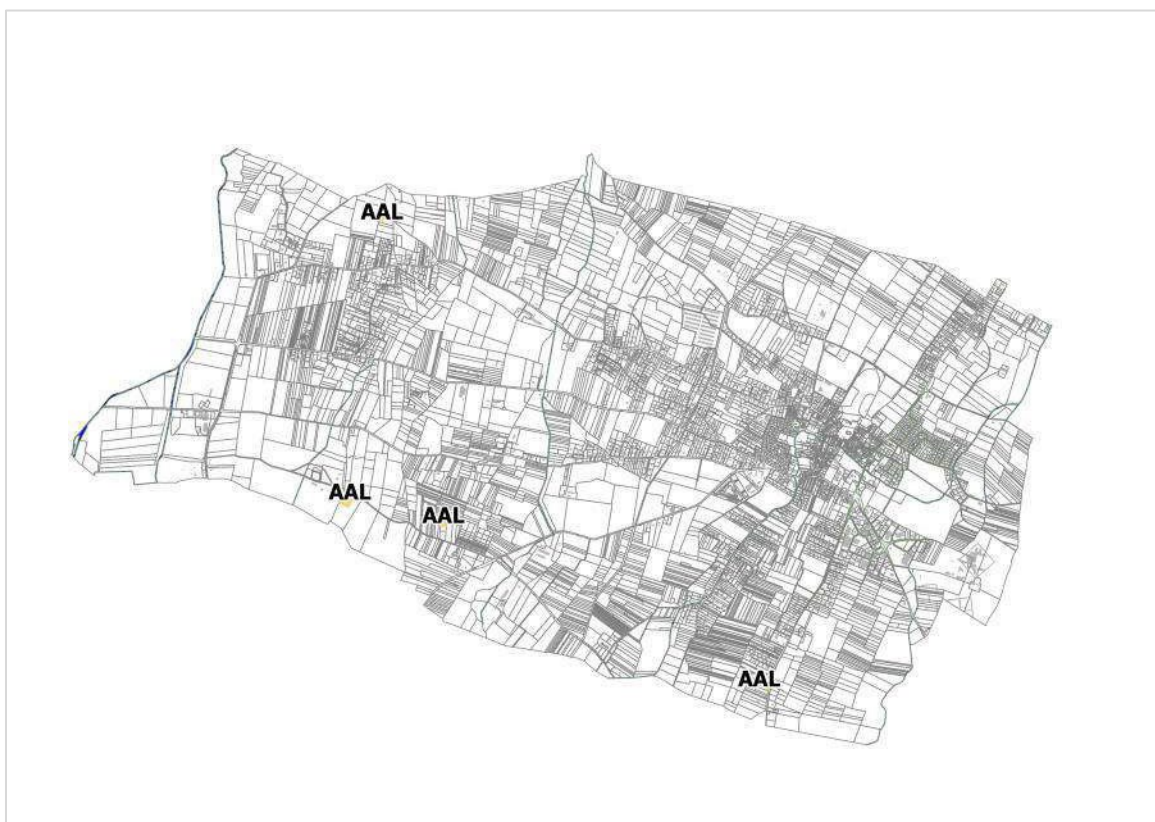
## CARACTERE DE LA ZONE AAL

### SUPERFICIE A : 1,92 HA

**La zone AAL** constitue des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, qui correspondent à 4 secteurs d'activités économiques existants en zone agricole. Ces activités recouvrent pour la plupart de petites entreprises liées aux travaux publics et divers (artisans BTP ...) installées depuis longtemps sur le site.

Les dispositions réglementaires ont pour objectif de permettre le maintien et l'extension de ces bâtiments d'activités existants et assurer leur développement sous certaines conditions : d'encadrement de la constructibilité, de s'assurer d'une bonne desserte par les voies et les réseaux suffisants, enfin de garantir une insertion des projets dans l'environnement agricole.

Certains secteurs de la zone AAL sont concernés par le risque inondation, et son plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en cours de révision.



## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)			<b>Interdit</b>
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)			<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)			<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)			<b>Interdit</b>
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)			<b>Interdit</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)			<b>Interdit</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)			<b>Interdit</b>
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)			<b>Interdit</b>
	<b>Lieux de culte</b>			<b>Interdit</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			<b>Interdit</b>
	<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>			
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)	<b>Autorisé</b>		
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			<b>Interdit</b>

	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )	<b>Autorisé</b>		
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1. Les réfections, extensions, surélévations, aménagements avec création de locaux et/ou d'annexes des constructions des activités existantes, sous conditions :**

- De ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Pour les annexes de ne pas dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
- D'être implantées en continuité ou à proximité du bâtiment principal et que ces extensions ou création de nouveaux locaux ou d'annexes forment avec le bâtiment d'activité existant un même ensemble architectural.
- De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2.2. Les changements de destinations des constructions sous réserve (conditions cumulatives) :**

- D'opérer un changement de destination au profit d'une sous-destination autorisée dans le tableau page ci avant.
- Que le changement de destination des constructions puisse rester dans le volume existant sans que leur réaménagement ne s'accompagne d'aucune extension même mesurée.
- Que l'assainissement non collectif puisse être autorisé lorsque l'infiltration des eaux usées traitées est possible et sous réserve de l'obtention de l'attestation de conformité du projet délivrée par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (Réseau31).
- De s'assurer que les réseaux et voiries sont suffisants (voie d'accès, eau potable, défense incendie réseau électrique, ...). La nouvelle destination ne doit pas entraîner une obligation de renforcement de ces réseaux.
- De s'adapter au site, au paysage et l'environnement.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Réglémentée dans l'alinéa2 ci-dessus (interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités).

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions et annexes ne pourra pas dépasser 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.

### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations (y compris annexes et piscines) doivent être implantées :

- Par rapport à toutes les voies départementales : à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite des voies départementales.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.
- Au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie existante ou projetée.

### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations (y compris annexes et piscines ou bassin d'agrément) doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés**

- De part et d'autre des ruisseaux :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge des fossés.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge des fossés
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **4 - Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.

# La zone naturelle N

## CARACTERE DE LA ZONE N

### **SUPERFICIE : 172 HA**

*La zone N de façon générale comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels.*

La zone N comporte 4 secteurs :

- **N : zone naturelle à caractère strict (130,52 ha)** et d'intérêt paysagé qui recouvre 5 secteurs : les espaces paysagers autour du Binos, le parc de la clinique, 2 secteurs de respiration dans la zone urbanisée entre la route de Saint-Lys et chemin Couloume et le grand secteur au Sud d'anciennes gravières du lac de Piche.
- **N2 loisirs « Sport communal » (4,63 ha) : zone à caractère naturel d'accueil des installations de sport communal et de loisirs d'intérêt collectif**, elle est destinée à être maintenue dans l'état.
- **Npv (36,87 ha) : zone d'anciennes gravières dont la vocation est d'accueillir un projet de parc photovoltaïque au sol. Ce secteur fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer le projet, de valoriser le site et de préserver la continuité écologique du cours d'eau de la Saudrune qui le borde à l'est.**
- Une partie des secteurs N2 et Npv est concernée par le tracé de la continuité écologique de la Saudrune et une partie de la zone N (bois de la clinique) est concernée par la continuité écologique nord entre gravières de Frouzins et Roques (règlement dans les dispositions communes).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)			<b>Interdit</b>
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)			<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)			<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)			<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)			<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières...)			<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)			<b>Interdit</b>
	<b>Hôtels</b> (de type constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.)			<b>Interdit</b>
	<b>Autres hébergements touristique</b> (résidence de tourisme, village, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)			<b>Interdit</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)		<b>Autorisé sous conditions</b>	
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> (de type les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires)			<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)			<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)		<b>Autorisé sous conditions</b>	
	<b>Lieux de culte</b>			<b>Interdit</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)			<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)			<b>Interdit</b>
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)			<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)			<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)			<b>Interdit</b>



	<b>Bureau</b> ( <i>constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...</i> )			<b>Interdit</b>
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>			<b>Interdit</b>

## **2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **2.1. Dans tous les secteurs : Équipements d'intérêt collectif et services publics, sous destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et sous réserve de ne concerner que les constructions ci-dessous :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type ouvrages techniques tels que : réseaux, transformateurs, poste de refoulement, support de transport énergie, château d'eau... nécessaires au fonctionnement et à la mise en place de réseaux d'utilité publique ou équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations liées à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels (locaux techniques, installations sanitaires, accueil et information du public, aires de stationnement nécessaire à ces activités...).
- Et sous conditions (conditions cumulatives) :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les constructions.
- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique pour la zone N du lac de la Piche.

### **2.2. En outre, dans le secteur N2 Loisirs, sont autorisés sous conditions :**

- Les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, de sport, de loisirs ouverts au public.
- Et sous conditions (condition cumulative) :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **2.3. En outre, dans le secteur Npv, sont autorisés sous conditions :**

Les constructions et occupations du sol nécessaire à la production d'énergie photovoltaïque, sous conditions :

- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les constructions.
- de respecter l'orientation d'aménagement intégrée au PLU.

## **3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions excepté pour les annexes ne pourra pas dépasser 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra dépasser 4 mètres au faitage ou sur acrotère (si toit plat).

#### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations (y compris annexes et piscines) doivent être implantées :

- Par rapport à toutes les voies départementales : à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite des voies départementales.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

#### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

#### **e. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés**

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux (hors continuité écologique) :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- **Pour les parcelles, situées dans la continuité écologique**, toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau concerné par la continuité écologique.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge des fossés.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge des fossés.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

#### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **4 - Stationnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.

# **ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT**



## ANNEXE 1 / LEXIQUE

### **COEFFICIENT D'ESPACE VERT DE PLEINE TERRE :**

Le coefficient d'espace vert de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface d'espace vert de pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

### **CONSTRUCTION :**

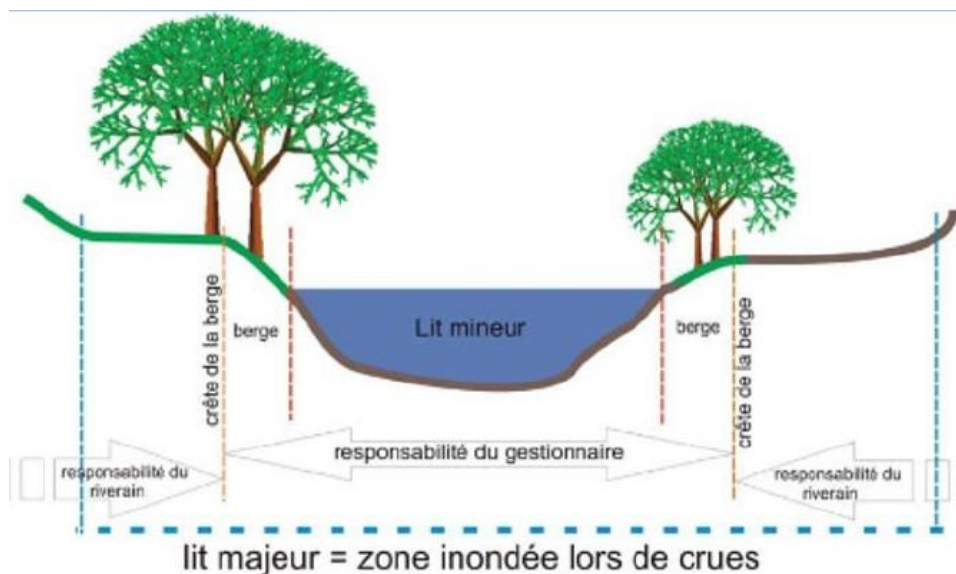
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne ou démontable, comportant ou non de fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **CONSTRUCTION EXISTANTE :**

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

### **BERGE :**

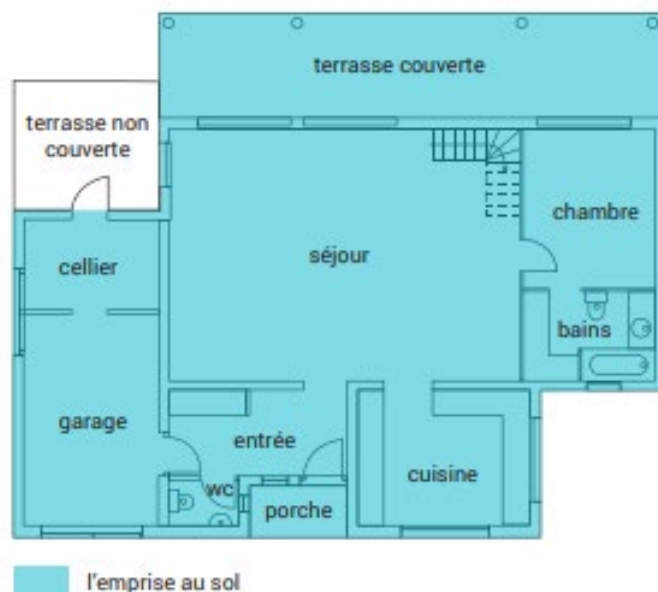
Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



## **EMPRISE AU SOL :**

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

Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux, ainsi que les abris de jardin de moins de 15 m².



## **ESPACE VERT DE PLEINE TERRE :**

Une surface est définie comme étant « un espace vert de pleine terre » si elle est perméable et végétalisée ainsi qu'elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) sur une profondeur de 5m à compter de sa surface.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

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

## **ESPACES LIBRES :**

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

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

Terrain d'assiette du projet





### **EXTENSION DE CONSTRUCTION :**

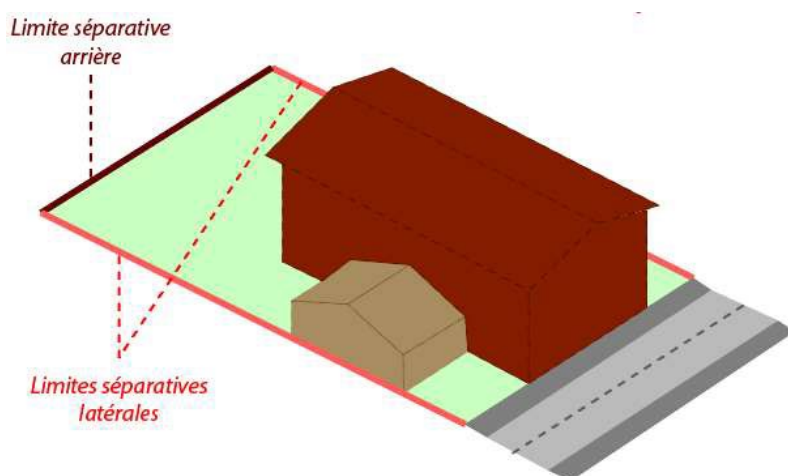
La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

### **ANNEXES :**

Elles doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

### **LIMITE SÉPARATIVE :**

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

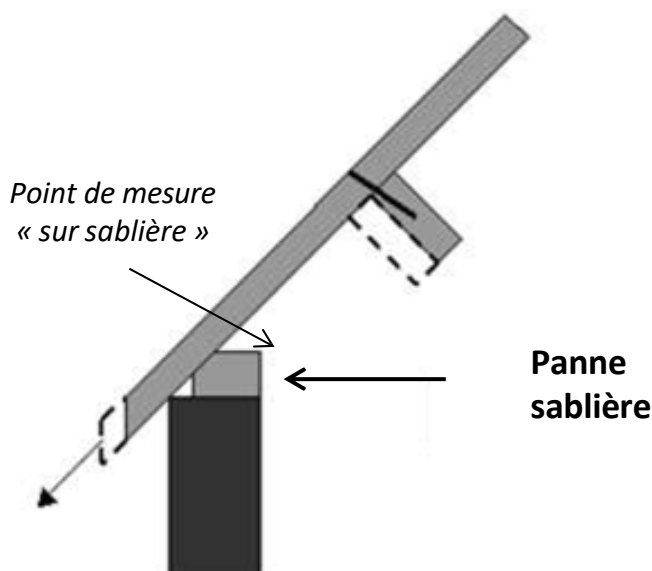


### **MUR DE SOUTÈNEMENT :**

Un mur de soutènement (ou mur de retenues de terre) a pour objet et effet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur les terrains situés en contrebas.

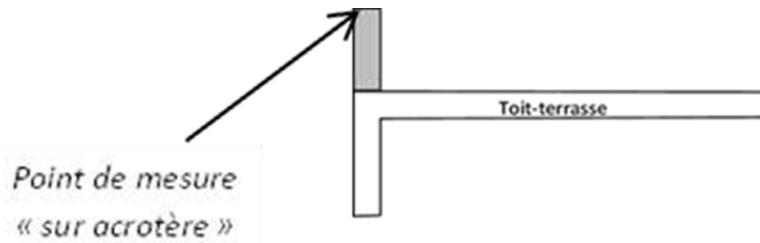
### **PANNE SABLIERE :**

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.



### **ACROTÈRE :**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

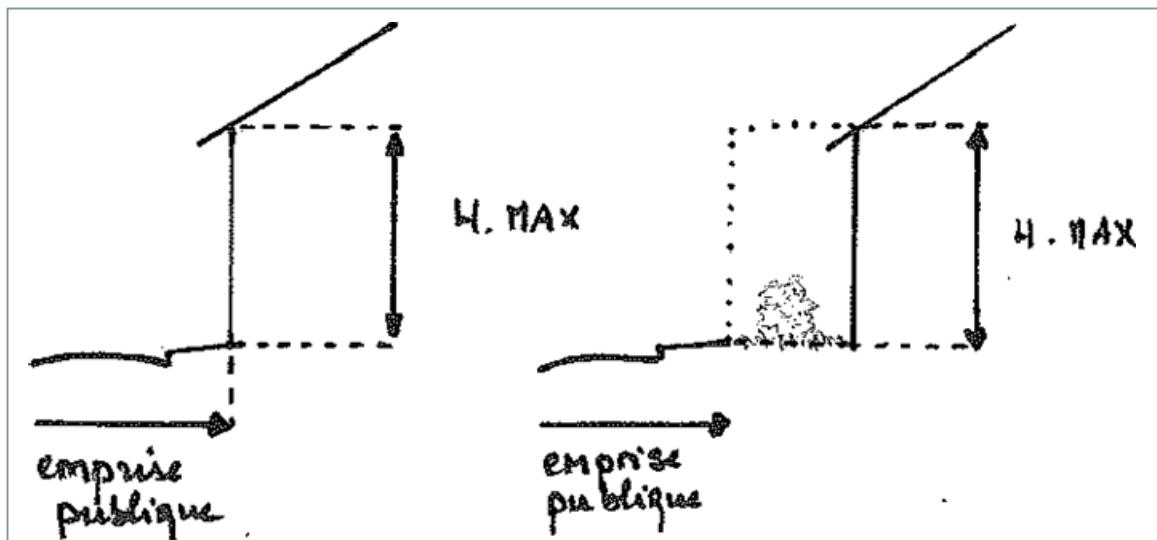


### **TERRAIN NATUREL :**

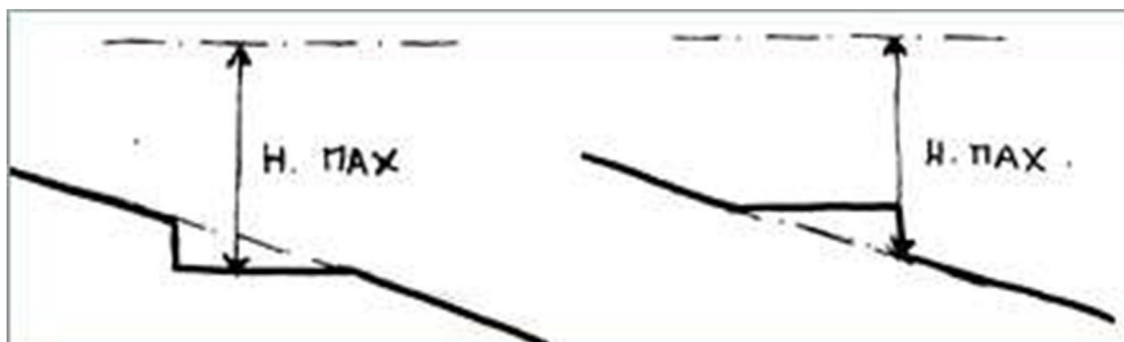
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

### **REFERENTIEL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS :**

Le référentiel de hauteur est le point le plus haut de l'emprise publique jouxtant l'opération, comme indiqué dans le schéma ci-dessous (donné à titre illustratif).



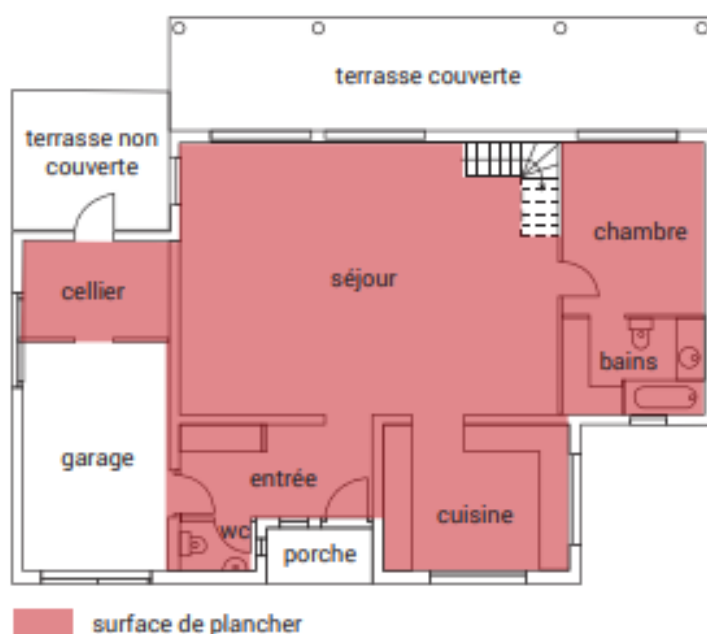
La hauteur maximale d'une construction est calculée à partir du point le plus bas de ladite construction par rapport au niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet (à partir du sol naturel existant).



## SURFACE DE PLANCHER :

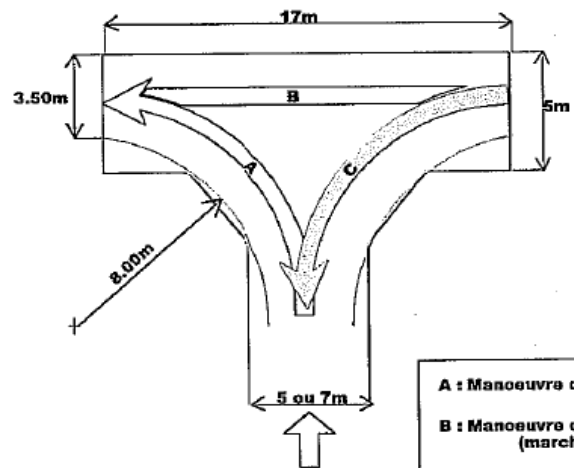
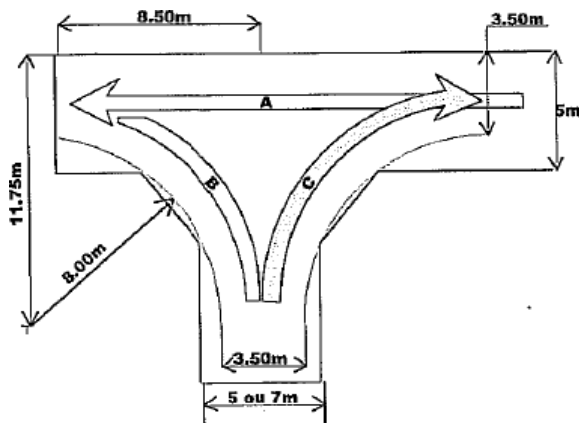
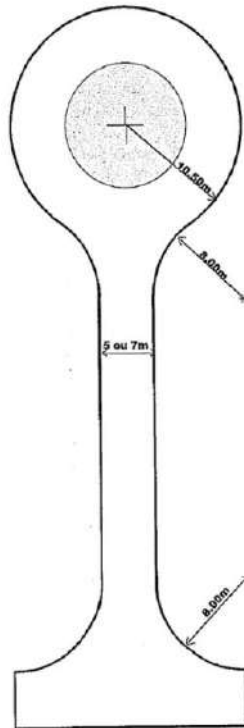
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)



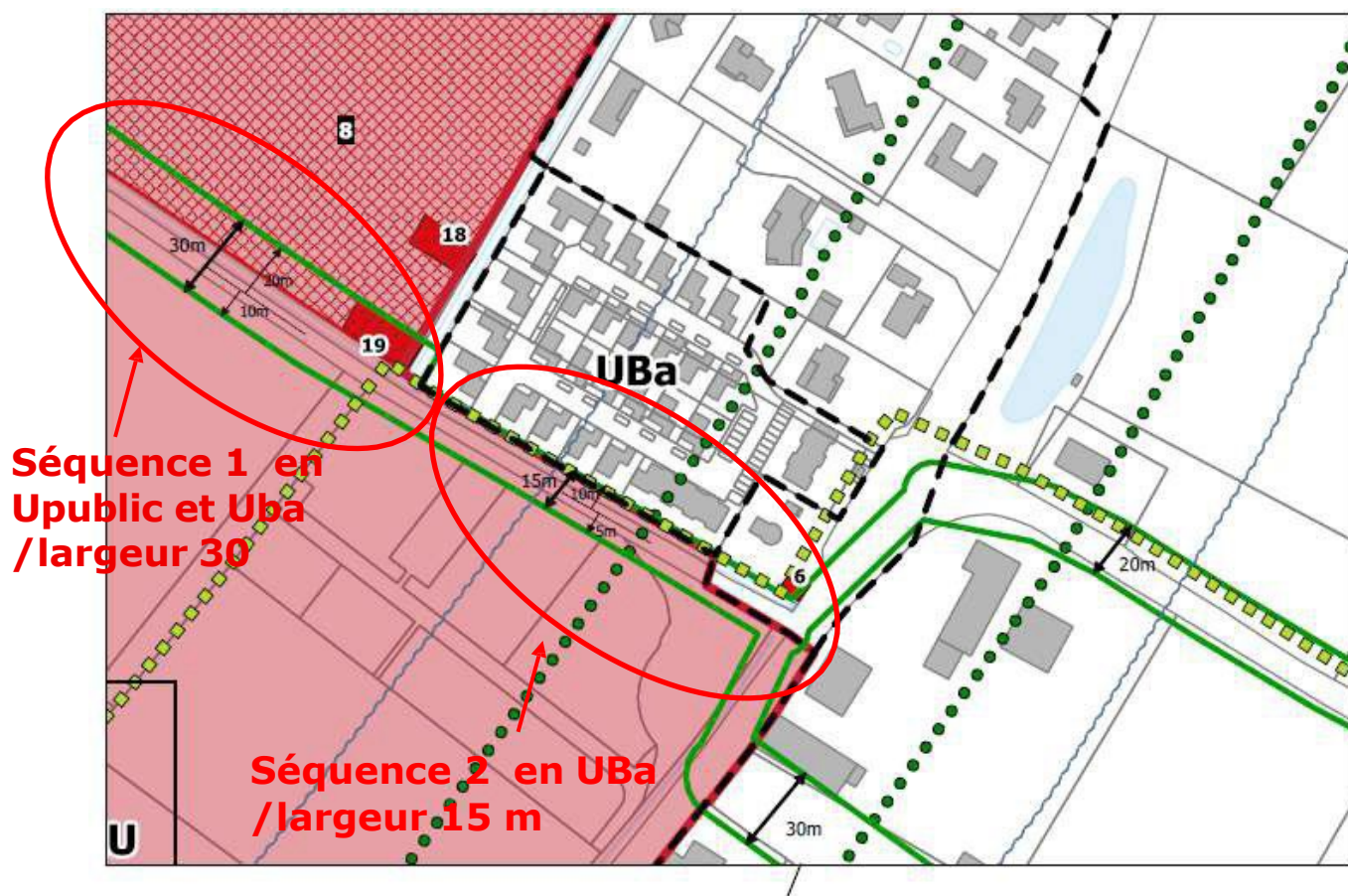
### **AMÉNAGEMENT DES VOIES EN IMPASSE :**

Un dispositif de retournement de la voie doit être aménagé de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre.



- A : Manoeuvre d'arrivée
- B : Manoeuvre de retournement (marche arrière)
- C : Manoeuvre de départ

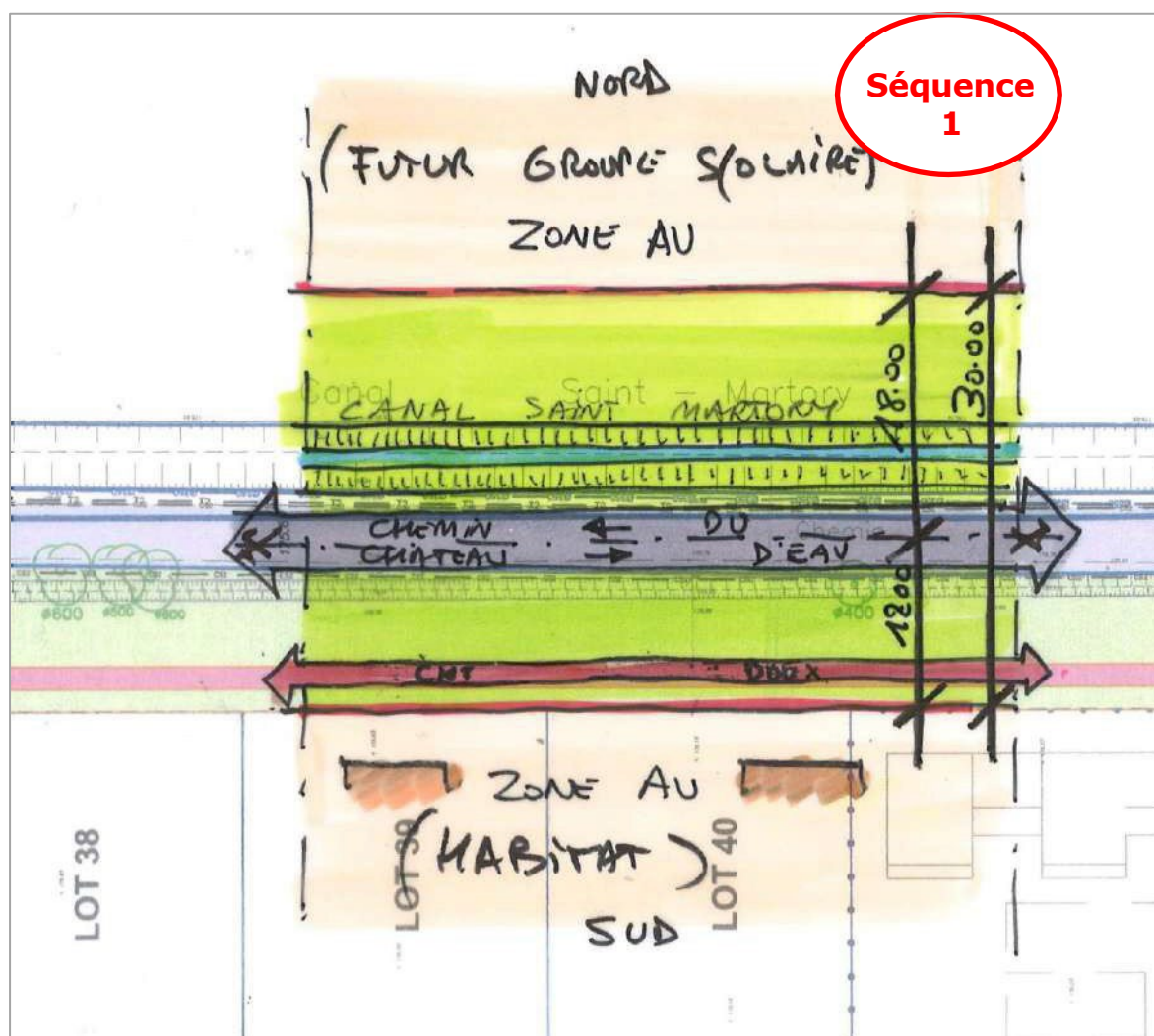
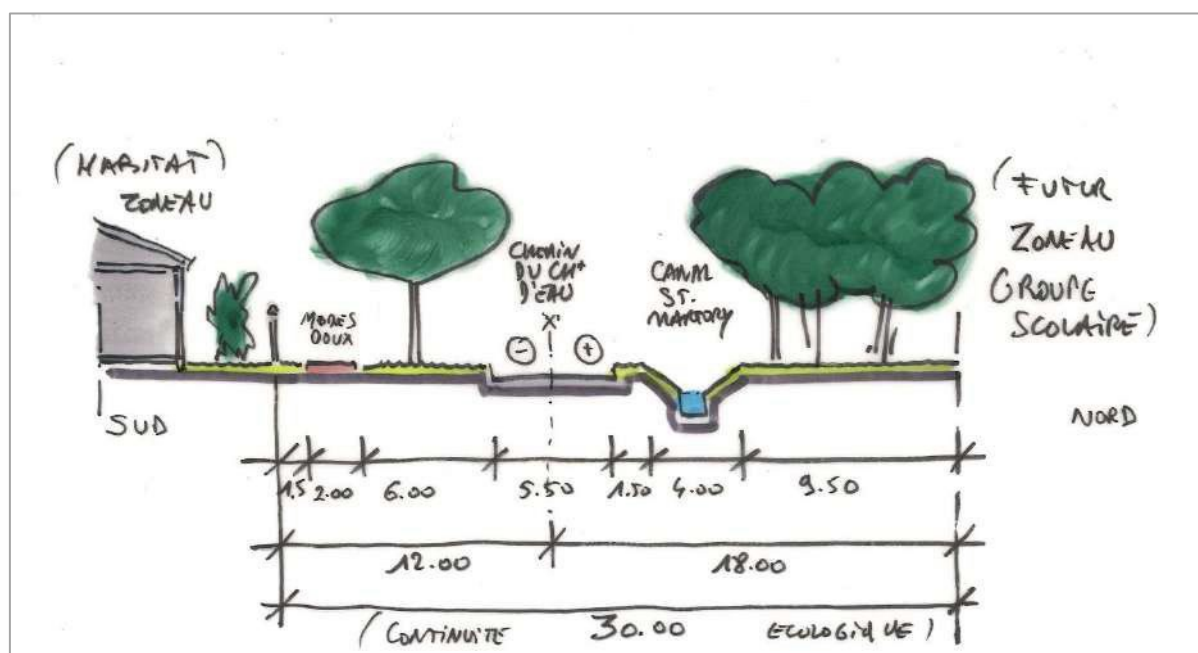
**ZOOM SUR LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE / SECTEUR DU  
CHATEAU D'EAU / EN TRAVERSEE DE LA ZONE AU, UBa ET UB**



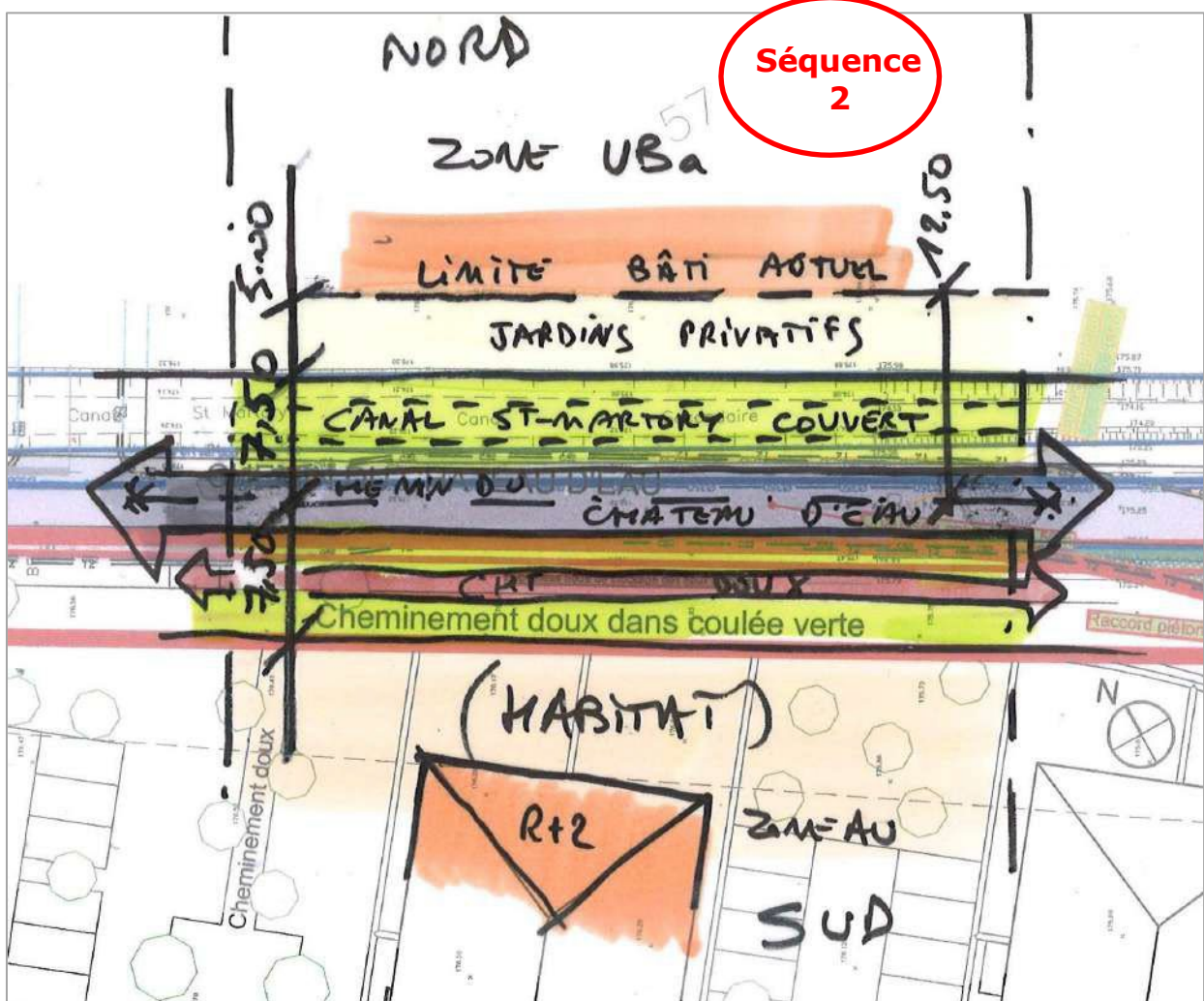
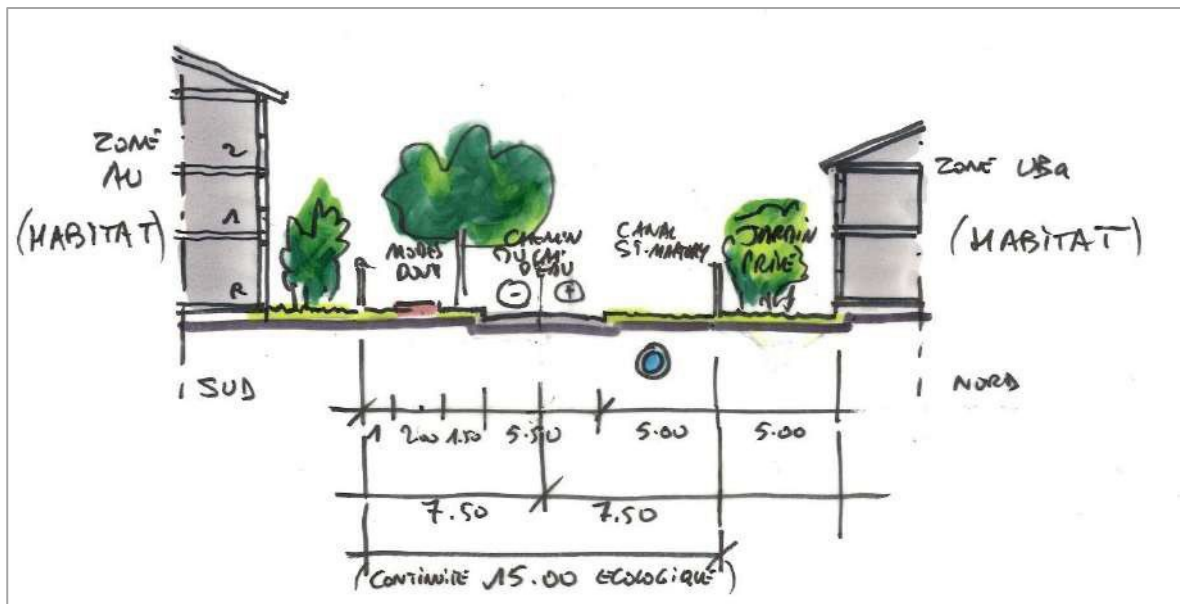
À noter : dans les schémas de profil, le canal Saint-Martory indiqué correspond en fait à une dérivation du canal Saint-Martory (dénommé : canal de Goubard).



## Séquence 1 / largeur 30 m



## Séquence 2 en UBa / largeur 15 m





# PALETTE DES MATERIAUX

## MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 faïence brossée	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 faïence lisse	 ocre rouge	 T beige 2010-Y20R
 tuile rouge	 brique moulée orangée	 sable jaune	 ocre jaune	 T terre 2020-Y25R
 tuile rouge vieillie	 brique moulée rouge	 sables rose et jaune	 ocre orange	 T paille 2030-Y10R
	 grès de Farné	 sables gris et jaune	 ocre rouge	 T ocre rose 2520-Y40R
				 T rouge flamé 4030-Y50R
				 T rouge brique 2040-Y60R

Ces lettres peuvent s'ajouter sur les façades d'immeubles à peindre.

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

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



# PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS		PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES		LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	
	FENÊTRES							
<i>Gamme des ocres jaunes</i>		1010 Y		2005 Y10R		2040 Y10R		2050 Y10R*
		3010 Y10R		3010 Y10R		3050 Y10R*		7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>		2020 G80Y		2030 G80Y		3020 G80Y		3040 G80Y*
		4030 G90Y		4030 G90Y		4040 G90Y		7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>		2010 G20Y		2020 G20Y		3020 G20Y		4030 G10Y
		6020 G10Y		4020 G10Y		4030 G10Y		7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>		1010 R90B		1020 R90B*		2020 R90B		3030 R90B*
		5020 R90B		3020 R90B		5020 R90B		6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>		1502 R		2502 R		3560 Y90R*		4050 Y90R
		4550 Y90R		4550 Y90R		5040 Y90R		7020 Y90R

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

## **ANNEXE 3 /RECOMMANDATIONS EN TERME DE PLANTATIONS**

### **Enjeux**

La biodiversité est le fondement de toute vie. Elle offre protection, nourriture et support de nos activités.

Riche dans les milieux naturels, elle est aussi présente dans les secteurs péri-urbains où elle reste très vulnérable et doit donc être particulièrement protégée. La végétation constitue un facteur déterminant de la biodiversité. Elle abrite et nourrit une faune nombreuse et joue un rôle de régulation hydraulique et thermique. Il convient de la préserver au maximum et de l'enrichir dans les créations des espaces privés et collectifs (dalles, cœurs d'îlot, jardins).

### **Recommandations**

- Les plantations d'essences locales rustiques devront être majoritaires car elles sont plus résistantes aux maladies et appréciées de la faune locale (baies pour les oiseaux, nectar pour les insectes, ...).
- Des essences non autochtones pourront être utilisées de façon ponctuelle sous réserve qu'elles soient peu consommatrices en eau.
- Les espèces qui seront proposées ne devront nécessiter aucun recours aux engrais et produits phytosanitaires chimiques.
- On évitera cependant l'emploi des espèces de conifères, telles que les épicéas, les mélèzes, les sapins et les thuyas.
- Les plantes invasives suivantes sont proscrites car elles constituent des menaces pour la biodiversité.
  - ✓ Acer negundo ou l'érable negundo
  - ✓ Ailanthus altissima ou faux vernis du japon
  - ✓ Buddleja davidii ou arbre aux papillons
  - ✓ Cortaderia selloana ou herbe de la pampa
  - ✓ Fallopia japonica ou renouée du japon
  - ✓ Robinia pseudacacia ou robinier (faux acacia)