Seysses

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision 1 du PLU

Projet arrêté par Délibération du Conseil Municipal du …… 2018

3 - PIECES REGLEMENTAIRES

3.3. REGLEMENT ECRIT

Document de travail en vue de l'APPA

Document de travail

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine

Document de travail en vue de consultation PPA

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT DU PLU . 5

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLU 6

Article 2 : Portée respective du règlement du PLU et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols 6

Article 3 : Adaptations mineures et dérogations 8

Article 4 : Ouvrages techniques et d'intérêt collectif 9

Article 5 : Reconstruction des bâtiments après sinistre 9

Article 6 : Structure et composition du règlement du PLU 10

PARTIE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES 15

PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUNE DES ZONES DU PLU .. 32

LES ZONES URBAINES à vocation mixte 33

La zone urbaine UA à vocation mixte 35

La zone urbaine UB à vocation mixte 43

La zone urbaine UC à vocation mixte 49

La zone urbaine UD à vocation habitat 55

La zone urbaine UEco à vocation économique 61

La zone urbaine U Public à vocation d'équipements structurants 67

La zone urbaine UEp à vocation d'établissement spécifique (pénitentiaire) 73

LES ZONES À URBANISER À VOCATION MIXTE, ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES 79

Les zones à urbaniser (AU) ouvertes AU à vocation d'accueil mixte et AU public à vocation d'accueil d'équipement public 81

La zone à urbaniser AU0 fermée à vocation mixte 89

La zone à urbaniser AU Eco ouverte à vocation économique 91

La zone à urbaniser AU0 Eco fermée à vocation économique 97

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 99

La zone agricole A (Agricole) 101

La zone AAL (d'Accueil limité) 107

La zone naturelle N 111

ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT 117

ANNEXE 1/ Liste des destinations et sous destinations des constructions (Arrêté du 10 novembre 2016) 118

ANNEXE 2/LEXIQUE 120

ANNEXE 3/PALETTE DE COULEURS 124

ANNEXE 4/RECOMMANDATIONS PLANTATION ET BIODIVERSITE 126

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de PA

PARTIE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT 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 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**

Document de travail en vue de consultation PPA

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 de du patrimoine bâti et du paysage identifiés bâtis, 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 « périmètre d'études »sur des secteurs délimités dans le PLU en attente de projet d'aménagement global réservé en servitude de projet au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'urbanisme
  - 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. 1er 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 archéologiques,** 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

Document de travail en cours de consultation PPA

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 constructions à l'égard et 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 compètent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Dérogations 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 d'immeubles protégés (voir article L152-5 du CU).

Document de travail en vue de consultation PPA

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 pas 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 après sinistre

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

Document de travail en vue de consultation PPA

Article 6 : Structure et composition du règlement du PLU

Le règlement se compose :

6.1. D'un Document graphique (DGR) global sur la commune (1/5000e) 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 **AUPublic**, destinée à recevoir le futur collège de la commune
- 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 de type collège

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

- Zone **A**
- Secteurs 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)
- 2 secteurs **N loisirs** (dont un Secteur voué à l'accueil d'aménagements et de constructions d'intérêt collectif à usage de sports et loisirs, et un autre secteur à proximité de la zone N du lac de la Piche vouée à l' accueil des constructions limitées caractère d'hébergement sportif et de loisirs liés au lac de sport nautique)

Document de travail en vue de consultation PPA

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 servitudes d'attente de projet d'aménagement global** (article L-151-41 -5° du CU)

- **les secteurs à orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** (article R 151-6 du CU)

- **Les secteurs a 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 m²**

- **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.
Les destinations et sous destinations

CATEGORIES DE DESTINATIONS	CATEGORIES DE SOUS-DESTINATIONS
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires Établissements d'enseignement Établissements de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôts Centre de congrès et d'exposition Bureau

Document de travail en vue de consultation PPA

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

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 Bâtis 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

Document de consultation PPA

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 de contrarié des règles, il est fait application de la règle la plus stricte.*
- *Les règles peuvent êtres écrites et graphiques. Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.*

- *Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du règlement est réputée constituer une illustration dépourvue de caractère opposable, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse*.

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de PA

PA

Document de travail en vue de consu

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, ils 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 2mètres 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, dispenses 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 en juin 2012, ce dernier est actuellement en cours de révision et non encore approuvé. À ce titre, les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer aux prescriptions 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

Document de travail en vue de consultation PPA

- 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 parles 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.

Les servitudes d'attente de projet d'aménagement global (article L-151-41 -5° du CU)
A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global au titre de l'article L-151-41 -5° du CU), ne sont autorisées que :

- les constructions ou installations nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20m² de surface 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 plancher et/ou d'emprise au sol,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Dispositions applicables aux zones d'accueil préférentiel d'accueil des grandes surfaces de commerces de + 300 m² 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 m² identifiés dans le document graphique règlementaire (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 m² et qu'elles soient compatibles avec l'animation de la vie urbaine du quartier.

3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions spécifiques s'appliquent.

Document de travail en vue de consultation PPA

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, éclairement 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 architectures 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 matériau 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.

Document de travail de consultation PPA

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 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).

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

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées sont interdites.

Les toitures terrasses et autres types (de type Zinc etc….) 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 autorisées 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, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées. 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'intérêt collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés, s'ils s'intègrent à l'environnement.

c. Clôtures

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

Document de travail en vue de consultation PPA

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.

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 d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles,…).

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 une composante à dominante végétale, composées d'une haie faite d'essence locale, dense et diversifiée.
Elles pourront avoir un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80 mètre, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 mètre.

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 Bâtis 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.

Document travail en vue de consultation PPA

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 alignement 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 9m² 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 Le 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 identifiés aux pièces graphiques du règlement.

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 existantes.

Document de travail en vue de la consultation PPA

b. Dispositions pour les continuités écologiques

- 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, 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 est de 50m (prescription 9 du SCoT) et recouvrant : les 2 cours d'eau du Touch (et sa dérivation Barradas), la Saudrune (classées en zone naturelle/N) et la continuité écologique au nord de la commune de lien entre les zones d'anciennes gravières de Frouzins et Roques (classée en zone agricole /A)
    - Deux continuités écologiques des cours d'eaux existants en zone naturelle (N): le Fossat et l'Ousseau dont la largeur minimale est de 20m (classées en zone N).

- 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.

- Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le document graphique du règlement (DGR) :

Sont interdits :
- Toutes nouvelles constructions.
- Défricher à nus les berges et détruire la ripisylve.
- Pratiquer les remblais, les affouillements, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules…).

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.

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 mère 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 écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

Document de travail

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.

Document de travail en vue de la consultation PPA

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 m² de surface de plancher et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements,

Il est exigé :

A noter : les surfaces édictées s'entendent des surfaces entamées

<table>
<tr><th colspan="3">Stationnement des véhicules motorisés</th></tr>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th>Obligations</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Habitation</td><td>Logement</td><td>1 place pour 60 m² de SP avec 2 places minimum par logement</td></tr>
<tr><td>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État</td><td rowspan="2">Confère la réglementation en vigueur</td></tr>
<tr><td>Hébergement personnes âgées</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerce et activité de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td rowspan="3">SP ≤ 100 m² → 0 place
100 m²< SP < 400 m² → 1 place/100 m² SP
SP ≥ 400 m² → 1 place/40 m² SP</td></tr>
<tr><td>Activité de service</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place/chambre</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>Entrepôt/industrie</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>1 place pour 40 m² de SP</td></tr>
<tr><td colspan="2">Équipement d'intérêt public</td><td rowspan="2">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 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</td></tr>
<tr><td colspan="2">Exploitation agricole et forestière</td></tr>
</table>

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

Document de travail en vue de consultation PPA

Places de stationnement des visiteurs
Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé des places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera sur l'offre de stationnement existant à proximité et disponible, en fonction du contexte et de l'environnement de l'opération. Le nombre de places visiteurs sera déterminé en fonction du nombre de lots et/ou de logements à réaliser et les places de stationnement devront être localisées dans l'espace collectif et/ou public de l'opération.

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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.

<table>
<tr><td colspan="3">Stationnement vélos</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Sous destination</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>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 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²</td></tr>
<tr><td>Hébergement personnes âgées</td><td>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 couvert destinés au stationnement des vélos doivent être 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.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Commerce et activité de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td rowspan="3">SP > 300 m² 1 % de SP avec un minimum de 3 m²</td></tr>
<tr><td>Activité de service</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place pour 5 chambres</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autre secteur d'activités</td><td>Entrepôt</td><td>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 couvert destinés au stationnement des vélos doivent être 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.</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td>1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 3 m².</td></tr>
<tr><td colspan="2">Équipement d'intérêt public</td><td>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 couvert destinés au stationnement des vélos doivent être 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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Non règlementé</td></tr>
</table>

Document de travail en vue de consultation PPA

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 y compris la desserte de l'existant).

Principes généraux : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

La largeur minimale de tout accès doit être de 4,5 mètres.

Conditions d'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Les accès éventuels sur toutes les départementales se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

Les accès des établissements, installations ou des constructions doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité selon les normes en vigueur et à permettre aux véhiculer d'entrer et sortir sans effectuer de manœuvre dangereuses sur la voie.

. Voirie

Définition : est considéré comme 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 et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour (voir en annexe les schémas des voies en impasse)

Principes généraux : les voies publiques doivent se conformer au règlement du cahier des charges de la collectivité.

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques suivantes :

- Etre adaptées à l'importance de l'opération projetée et au nombre total de logements desservis par cette voie.
- Permettre de répondre à la satisfaction satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile avec une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres (largeur minimale de chaussée à double sens 5,5m et à sens unique 3,50 mètre).
- Avoir des aménagements permettant la collecte des ordures ménagères.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 adaptées 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 Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT) et dans le respect de la réglementation en vigueur.

ans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

(En attente de la notice et plans en annexe EP)

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.

Un zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif (en annexe au PLU) ainsi que les zones en assainissement non collectif dont le réseau public est programmé.

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 est autorisé. 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 règlement d'assainissement du SIVOM SAG^{e} fixe les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

(En attente de la notice et plans en annexe EU)

Document de travail à vue de consultation PPA

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 (SIVOM de la Saudrune).
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 de services du SIVOM de la Saudrune.
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[e] 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.

Le débit de ruissellement correspondant à une imperméabilisation maximale de 1/3 de la surface de l'unité foncière peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public. L'excès de ruissellement, au-delà d'une imperméabilisation de 1/3 de l'unité foncière devra faire l'objet d'aménagements spécifiques sur la parcelle.

(En attente de la notice et plans en annexe EP)

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Document de travail en vue de consultation PPA

PA

Document de travail en vue

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

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone urbaine UA à vocation mixte

CARACTERE DE LA ZONE UA

SUPERFICIE : 27,23 HA

La zone UA (25,22 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 (2ha) 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 autorisées que les constructions nouvelles sous conditions.*

Doc PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*	**Autorisé**	
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*	**Autorisé sous conditions (voir dispositions, communes**	
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*	**Autorisé**	
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières…*	**Autorisé**	
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*	**Autorisé**	
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*	**Autorisé**	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*	**Autorisé**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*	**Autorisé**	
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*	**Autorisé**	
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*	**Autorisé**	
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé**	

Document de travail en vue de consultation PPA

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

Dans la zone UA :

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 ;

Dans les espaces de constructibilité encadrée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :

- Les piscines ;
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m² ;
- Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées dans la limite d'une surface d'une superficie de 30 % de la partie non bâtie de l'unité foncière et sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, afin de préserver un cœur d'îlot paysagé.
- Les aménagements et transformations des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 18 m² d'emprise au sol et en continuité du bâti existant ;
- Les constructions nouvelles après démolition à condition qu'elles s'inscrivent dans la volumétrie et le gabarit du bâtiment existant antérieurement.

Dans les espaces de constructibilité limitée identifiés aux pièces graphiques de détail, sont autorisées :

- Les piscines ;
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximum de 7 m² ;
- Les aménagements et transformations des constructions existantes ;
- Excepté pour les parkings publics d'intérêt collectif, les aires de stationnements sont autorisées dans la limite d'une surface d'une superficie de 30 % de la partie non bâtie de l'unité foncière et sous condition d'être réalisés en matériaux perméables et espace planté, afin de préserver un cœur d'îlot paysagé.

Dans le secteur UAa :

- Toutes constructions nécessaires à l'activité de 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 habitat sous destination « logement » de plus de 400 m² 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 que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH).

Document de travail en vue de consultation PPA

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

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 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).

Document de travail en vue de consultation PPA

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.

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 latérale à l'autre.
- Soit sur une des limites latérales.

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

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

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 18 m² d'emprise au sol et en continuité du bâti existant, les abris de jardins d'une superficie maximum de 7 m² d'emprise au sol.
- Les piscines pourront s'implanter sur une limite latérale au moins ou en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la limite extérieure du bassin.
- Les constructions nouvelles après démolition à condition qu'elles s'inscrivent 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 d'une emprise au sol maximum de 7 m².
- Les aires de stationnements autorisées peuvent être aménagés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les piscines pourront s'implanter sur une limite latérale au moins ou en retrait d'au moins 1 m compté à partir de la limite extérieure de la margelle.
- Les constructions nouvelles après démolition à condition qu'elles s'inscrivent dans la volumétrie et le gabarit du bâtiment existant antérieurement.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 mères

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 publique ou privées

Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux

Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue de

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone urbaine UB à vocation mixte

CARACTERE DE LA ZONE UB

SUPERFICIE : 106,48 ha

La zone UB *(101,53ha) 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 maitrisée dans le prolongement de la centralité, en favorisant un caractère mixte d'habitat diversifié (petit collectifs, maisons de ville ou en bande et habitat pavillonnaire).

Les 2 secteurs UBa *(4,95ha) correspondent à des opérations d'ensemble d'habitat mixte, réalisées avec une certaine densité.*

Une partie de la zone UB 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.

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.

Doc PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*	**Autorisé**	
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*	**Autorisé sous conditions (voir dispositions, communes)**	
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*	**Autorisé**	
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières.*	**Autorisé**	
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*	**Autorisé**	
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*	**Autorisé**	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*	**Autorisé**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*	**Autorisé**	
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*	**Autorisé**	
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*	**Autorisé**	
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases, …)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé**	

Document de travail – mise de consultation PPA

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 habitat sous destination « logement » de plus de 400 m² 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 que sont le PLAI et le PLUS et 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, excepté en UBa ou celle-ci est fixée à 50 % de l'unité foncière (en attente des retours commune/archi du projet pour valider 50% d'ES)
- 50 % de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasse :

- 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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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.

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 de la construction 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.

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

- 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 6m de la de la crête de berge.
- De part et d'autre du canal Saint-Martory et des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ou de la crête de berge du fossé mère.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la limite du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé mère.

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

Non réglementé.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 ratio d'espace vert de pleine terre exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.

- 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, sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert de pleine terre (jardin planté et engazonné(en attente des retours commune/archi du projet pour valider 10% d'EV)

-

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 publique ou privées

Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux

Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone urbaine UC à vocation mixte

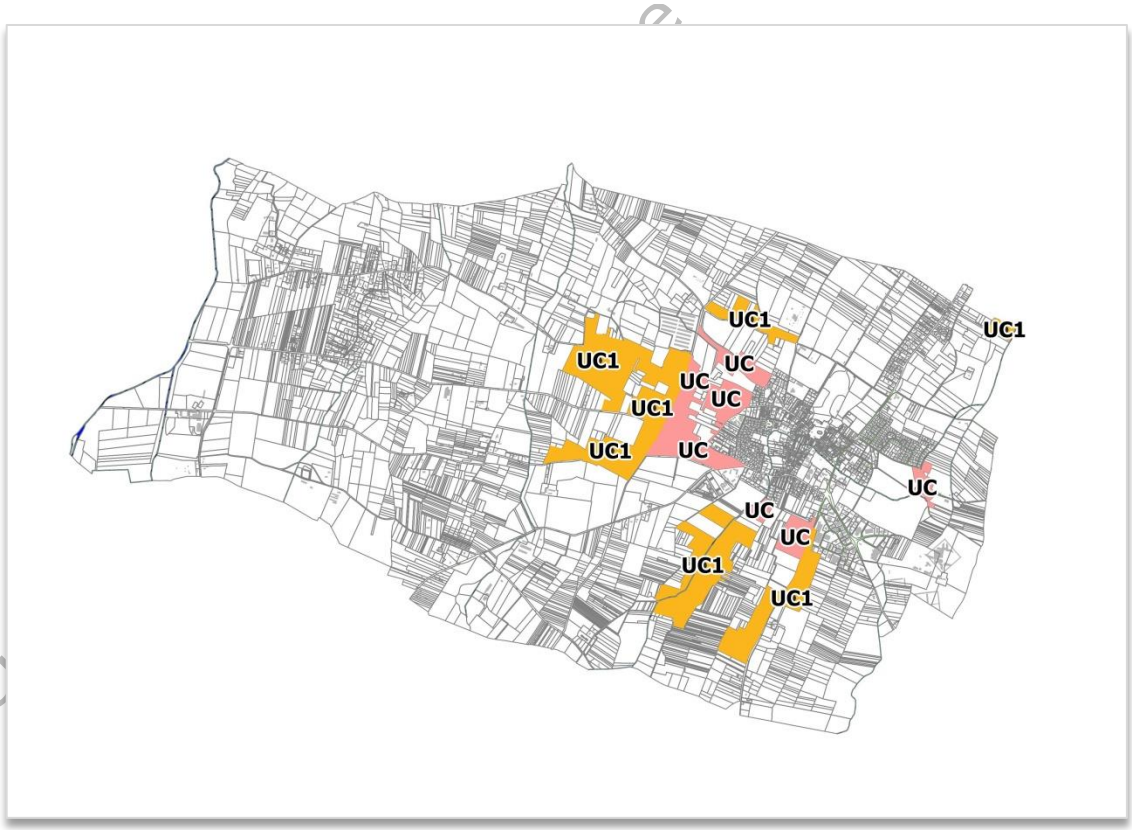
CARACTERE DE LA ZONE UC

SUPERFICIE : 198,44 ha

La zone UC *(58.96ha) 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.*

Le secteur UC1 *(139,48ha)****,*** *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 ».*

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 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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*	**Autorisé sous conditions (voir dispositions, communes)**	
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières.*	**Autorisé**	
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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 sous conditions**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé**	

Document de travail en vue de consultation PPA

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 : **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 m² 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 que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH).

Secteur UC1 : non réglementé

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.

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

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).

Document de travail en vue de consultation PPA

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.

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. 4m).

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 de la construction 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.

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

- 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 6m de la de la crête de berge.
- De part et d'autre du canal Saint-Martory et des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ou de la crête de berge du fossé mère.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la limite du canal Saint-Martory ou de la crête de berge du fossé mère.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 ratio d'espace vert de pleine terre exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.
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 publique ou privées

Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux

Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail de consultation PA

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone urbaine UD à vocation habitat

CARACTERE DE LA ZONE UD

SUPERFICIE : 54,72 ha

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

Le secteur est occupé par de l'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles très aérées, construites en diffus au gré des opportunités. Cette zone recouvre des terrains libres qui ont été délimités et fait l'objet de maitrise au travers d'orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).

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

Les potentiels de densification seront dès lors encadrés, à la fois pour préserver l'identité du site, mais aussi afin de garantir les grands équilibres territoriaux définis par le PLU.

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

Document de travail PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail (***de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*		**Interdit**
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières.*		**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie…*		**Interdit**
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé sous condition**	

Document de travail en vue de consultation PPA

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.

Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve 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

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de l'unité foncière.

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasse 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 St Lys et chemin de la Bourdasse : à une distance au moins égale à 10 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.

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.

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. 4m).

Document de travail en vue de consultation PPA

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 de la construction 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 mères

- 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 6m de la de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé mère.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la crête de berge du fossé mère.

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.

Document de travail mise en consultation PA

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 ratio d'espace vert de pleine terre exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.
Sur chaque unité foncière : 50 % 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 publique ou privées
Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux
Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone urbaine UEco à vocation économique

CARACTERE DE LA ZONE UECO

SUPERFICIE : 25,25 ha

Cette zone destinée aux activités économiques de type artisanal, industriel, de services et de bureaux, 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 d 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 es services à la population.

Docu e consu PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé sous condition**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*	**Autorisé**	
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*	**Autorisé**	
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)	**Autorisé**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières..*°	**Autorisé**	
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*	**Autorisé**	
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*	**Autorisé**	
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*	**Autorisé**	
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé**	

Document de travail en vue de consultation PPA

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 m²et dans la mesure ou 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 maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

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 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 intégré 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 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.

Document de travail en vue de consultation PPA

e. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés mères

- 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 6m de la de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé mère.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé mère.

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.

Document de travail en vue de consultation CDPA

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées

Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux

Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de consultation PPA

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

CARACTERE DE LA ZONE UPUBLIC

SUPERFICIE : 21,67 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 réparti géographiquement sur le territoire de la commune en 5 secteurs (21,08ha):

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

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

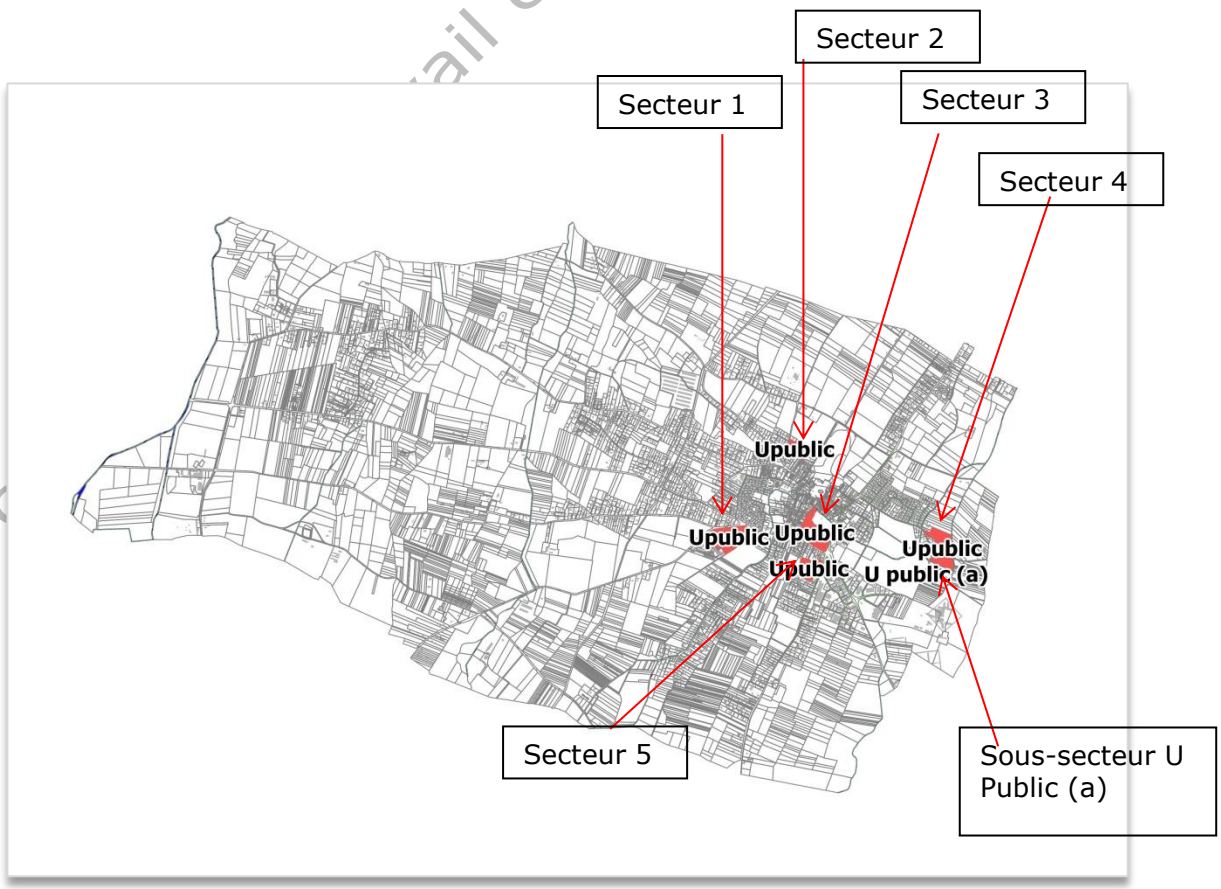
***Secteur 3 de Langevin** d'accueil d'école, de gymnase et de petite enfance.*

***Secteur 4 de Saudrune** d'accueil d'équipements sportifs.*

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

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé sous condition**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail (***de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*		**Interdit**
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières..*°		**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*	**Autorisé**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*	**Autorisé**	
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*	**Autorisé**	
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*	**Autorisé**	
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*	**Autorisé**	
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé sous condition**	

Document de travail en vue de consultation PPA

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 m² et dans la mesure ou 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.

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 maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

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 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 intégré au volume architectural.

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

Document de travail en vue de la consultation PPA

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

- 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 6m de la de la crête de berge.

- De part et d'autre du canal Saint-Martory et des fossés mères :
  - toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la de la du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 publique ou privées
Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux
Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue d

Document de travail en vue de consultation PPA

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

CARACTERE DE LA ZONE UEP

SUPERFICIE : 49 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.

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.

Doc ue de co PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé sous condition**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale*.		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*		**Interdit**
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières..*°		**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*	**Autorisé**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé sous condition**	

Document de travail en cours de consultation PPA

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 liée à l'administration pénitentiaires ou à la Gendarmerie.

- Les constructions à usage de bureaux sous condition d'être destinées établissements liée à l'administration pénitentiaires ou à la Gendarmerie.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes (à la date du présent règlement) à usage d'habitat et autres constructions, 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.

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 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.

Document de travail en vue de la consultation PPA

- Par rapport à la RD 12 : à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe 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 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 mères

. 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 6m de la de la crête de berge.

. De part et d'autre des fossés mères :

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

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.

Document de travail - version de consultation - PA

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 publique ou privées
Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux
Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de consultation PPA

LES ZONES À URBANISER

à vocation d'habitat et mixte D'équipement public et d'activités économiques

Document de travail en vue de consultation PPA

Les zones à urbaniser (AU) ouvertes
AU à vocation d'accueil mixte
et AU public à vocation d'accueil d'équipement public

CARACTERE DE LA ZONE AU

SUPERFICIE : 20,5 HA

La zone AU (15ha) *correspond au secteur à urbaniser, située en continuité des zones urbaines existantes, au lieu-dit des Boulbènes des Vitarelles dans le prolongement du centre-ville, le long de la route de Toulouse.*

Cette zone est ouverte à l'urbanisation depuis quelques années, et, elle est déjà en cours de réalisation avec une opération d'ensemble d'habitat sur une partie du foncier. Elle a une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et commerces de proximité.

Un emplacement réservé (N°8) y est inscrit pour l'accueil à terme d'un nouveau groupe scolaire communal.

Les dispositions réglementaires de cette zone située en territoire « de ville intense » au SCoT, visent à renforcer l'accueil d'habitat dans un contexte bien desservi et proche du cœur de ville avec ses services.

La zone AU public (5,5 ha) *correspond au secteur à urbaniser jouxtant le pôle d'équipement scolaire « Flora Tristan », desservi au Nord par la rue Rol Tanguy et au Sud délimité par le cours d'eau du Binos et le chemin de Gay. Ce foncier recouvre entièrement l'emplacement réserve (N°7) voué à l'accueil du futur collège de Seysses, dont le projet par le conseil départemental est imminent.*

Ces zones sont urbanisables sous forme d'opération d'aménagement respectant les principes définis par les deux orientations d'aménagement et de programmation(OAP).

Document de travail PPA

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	Interdit En AU
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*	**Autorisé sous condition (voir dispositions, communes**	
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières..*°	**Autorisé**	
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*	**Autorisé**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*	**Autorisé**	
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*	**Autorisé**	
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*	**Autorisé**	
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*	**Autorisé**	
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé sous condition**	

Document de travail en vue de consultation PPA

- **En AU Public**

Destinations	Sous destinations	Autorisé En AU public	Interdit En AU public
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé sous conditions**	**Interdit**
	Hébergement (*de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*		**Interdit**
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières..°*		**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*	**Autorisé**	
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre …)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*		**Interdit**

Document de travail en cas de consultation PPA

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

Les dispositions communes s'appliquent.

Dans la zone AU 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 m² et dans la mesure ou leur volume est intégré au volume des bâtiments à usage d'équipements publics.

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

Au zone AU uniquement : 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 m² 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 que sont le PLAI et le PLUS et en cohérence avec le PLH).

Zone AU public : non réglementé

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.

En zone AU public : l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

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).

En zone AU public :

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

Document de travail en vue de consultation PA

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 intégré 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).

<u>En zone AU :</u>

- Les constructions doivent être implantées par rapport au chemin du château d'eau à au moins 3 m de la limite l'emprise publique du chemin du château d'eau.
- 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.

<u>En zone AU public</u>

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 séparativ

<u>En zone AU :</u>

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. 4m).

<u>Toutefois, d'autres implantations sur la limite séparative pourront être autorisés :</u>

- 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 de la construction 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.

Document de travail en vue de consultation PPA

En zone AU public

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 et fossés mères

- 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 6m de la de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé mère.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la crête de berge du fossé mère.

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 règlementé. Les espaces verts doivent être aménagés en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Document de travail en cours de consultation PPA

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 publique ou privées
Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux
Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue de consultation PA

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone à urbaniser AU0 fermée à vocation mixte

CARACTERE DE LA ZONE AU0

SUPERFICIE : 18,16 HA

La zone AU0 est située aux lit dit : Rabi-Tucol Boussenas dans le secteur Sud de la commune, entre la route d'Ox et le Binos, en continuité des zones urbaines existantes.

LA zone AU0 est fermée à l'urbanisation, elle constitue une foncier libre « en dents creuses », vouée 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 de modification du PLU.

PPA

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

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone à urbaniser AU Eco ouverte à vocation économique

CARACTERE DE LA ZONE AU ECO

SUPERFICIE : 3,39 HA

La zone AU Eco, en entrée de ville, le long de la RD 12, route de Muret, au lieu-dit Seglas. Ce foncier comprend d'une part un secteur libre de toute construction contigu à la zone économique et commerciale (UE eco) qui accueille une surface commerciale structurante. D'autre part, il intègre un petit secteur en diffus d'habitat et d'activités déjà existant en entrée de ville RD12, dont l'enjeu est à terme son renouvellement.

Cette 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 ».

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé sous condition**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail** (*de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*	**Autorisé**	
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*	**Autorisé**	
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)	**Autorisé**	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières..*°	**Autorisé**	
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*	**Autorisé**	
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires (*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**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*	**Autorisé**	
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*	**Autorisé**	
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé**	

Document de travail en vue de consultation PPA

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

Les dispositions communes s'appliquent.

En outre : 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 m²et dans la mesure ou leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activités.

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 maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

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 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 intégré 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 15 mètres de l'axe de la voie.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes ou projetées : à une distance au moins égale à 3 mètres de 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).

Document de travail en vue de consultation PPA

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

- 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 6m de la de la crête de berge.

- De part et d'autre du canal Saint-Martory et des fossés mères :
  - toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la de la du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé

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).

Document de travail en vue de consultation PPA

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 publique ou privées
Les dispositions communes s'appliquent.

2 - Desserte par les réseaux
Les dispositions communes s'appliquent.

Document de travail en vue de consultation PA

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone à urbaniser AU0 Eco fermée à vocation économique

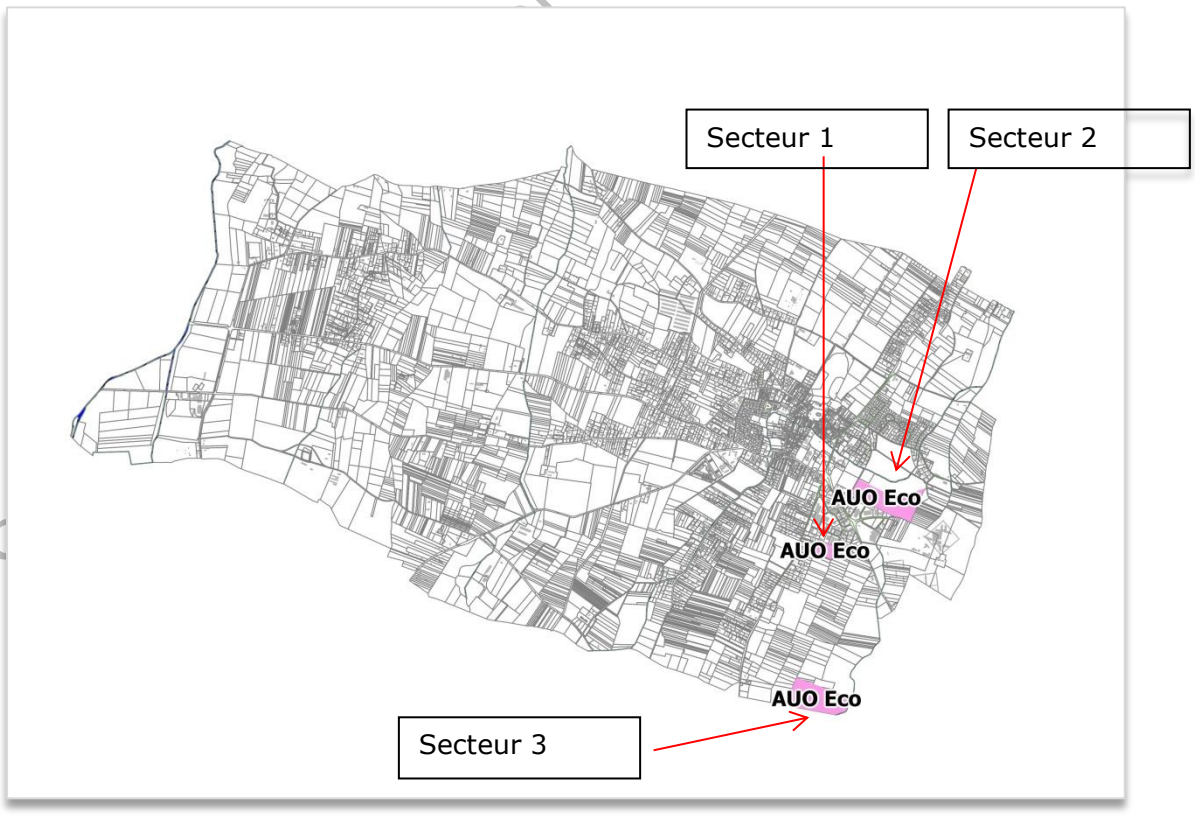
CARACTERE DE LA ZONE AU0 Eco

SUPERFICIE : 23,13 ha

La zone AU0 Eco, comprend 3 secteurs d''accueil économique à terme, fermés à l'urbanisation actuellement, il s'agit de :

- ***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 2 au lieu-dit Segla** : un secteur plus grand, situé en continuité immédiate de la zone UEco, entre le cours d'eau du « Binos » et le secteur pénitentiaires.*
- ***Secteur 3 au lieu-dit Sacareau** : un secteur situé au Sud de la commune en continuité avec la zone économique de Muret.*

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



PPA

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

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de consultation PPA

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone agricole A (Agricole)

CARACTERE DE LA ZONE A

SUPERFICIE A : 1 802,1 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.

Une partie de la zone A 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.

Document de consultation PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé sous condition**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale*.		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail (***de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*		**Interdit**
	Restauration (de *type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières.*		**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (*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 sous condition**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*	**Autorisé**	
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries …)*	**Autorisé**	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*		**Interdit**

Document de travail en vue de consultation PPA

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 ou ils sont implantés,
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - dans la limité de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les constructions.

2.2. Les constructions liés et nécessaires à l'exploitation agricole ; sous réserve de ne concerner que :

- **Les constructions à caractère fonctionnel, nécessaires à l'exploitation agricole ci-dessous :**
  - Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricole, de type : bâtiment de stockage de production agricole ou de matériels agricoles, bâtiments d'élevage… sous réserve de leur intégration dans le paysage.
  - Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) à caractère fonctionnel de transformation /conditionnement de production de l'exploitation nécessaires aux activités et en continuité de la production agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
  - 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 :

- 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 double 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 150 m de ces derniers).

Document de travail en vue de consultation PPA

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 :

    - 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 permettre la création de 3 logements maximum,
    - pour les annexes de ne pas dépasser 30m² de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol,
    - d'être implantées pour les extensions, les annexes et les piscines à proximité de l'habitation dans un rayon de 50m 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 gite ou de chambre d'hôte, des activités qui doivent être obligatoirement liés 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 m² 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 La nouvelle destination soit desservie par l'assainissement individuel qui reste possible si le réseau collectif est absent et s'assurer que les réseaux et voiries sont suffisants (voie d'accès, eau potable, défense incendie réseau électrique ….). La nouvelle destination ne doit pas entrainer 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).

Document de travail en vue de consultation PPA

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 maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation et annexes ne pourra pas dépasser 6 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+1.
- 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 :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6m de la de la crête de berge.
- De part et d'autre du canal Saint-Martory et des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la de la du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé.

Document de travail en vue de la consultation PA

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone AAL (d'Accueil limité)

SUPERFICIE AAL :

8.45 HA

Les secteurs de la zone AAL *constituent des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, qui correspondent aux activités économiques existantes en zone agricole.*

Ces secteurs recouvrent pour la plupart des petites entreprises liées aux travaux publics (artisans BTP …) ou de services. L'objectif est de permettre le maintien l'extension de ces entreprises existantes ainsi que l'installation de nouvelles entreprises dans les bâtiments existants pour assurer leur développement.

Les 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.

Une partie des secteurs AAL sont identifiés 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.

Doc vue PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*		**Interdit**
	Hébergement (*de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale..*		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail (***de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*		**Interdit**
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières..°*		**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (*équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie…)*		**Interdit**
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*		**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*	**Autorisé**	
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*	**Autorisé**	
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*	**Autorisé**	

Document de travail en phase de consultation PPA

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 m² de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol.
- D'être implantées en continuité ou à proximité du bâtiment principal 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 la nouvelle destination soit desservie par l'assainissement individuel qui reste possible si le réseau collectif est absent et s'assurer que les réseaux et voiries sont suffisants (voie d'accès, eau potable, défense incendie réseau électrique ….). La nouvelle destination ne doit pas entrainer 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

Non réglementé

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 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 de la crête de berge.

- De part et d'autre du canal Saint-Martory et des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4m de la de la du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

La zone naturelle N

CARACTERE DE LA ZONE N

SUPERFICIE : 168.74 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 3 secteurs :

- ***N : zone naturelle à caractère strict (117.34ha)** et d'intérêt paysagé qui recouvre 5 secteurs : les espaces paysagés autour du Binos, le parc de la clinique, 2 secteurs de respiration dans la zone urbanisée entre la route de Saint-Lys et chemin Coulome et le grand secteur au sud d'anciennes gravières du lac de Piche*
- ***N loisirs (14.60 ha) : zone naturelle pouvant accueillir des aménagements et des constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs**. Elle comprend 2 secteurs : le secteur NL d'accueil de sport et loisirs le long de la Saudrune et le secteur NL d'accueil de loisirs autour du lac de la Piche*
- ***Npv (36.80ha): zone d'anciennes gravières sur laquelle sera installé un parc photovoltaïque au sol.***

Une partie de la zone N est concernée est concernée par le risque inondation, et son plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en cours de révision

Une partie de la zone N est identifiée comme site archéologique. A ce titre, toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installations et travaux divers est soumise à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Document de travail en PPA

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	Interdit
Habitation	**Logement** (*de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)*	**Autorisé uniquement en NL sous condition**	
	Hébergement (*de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale*.		**Interdit**
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail (***de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)*		**Interdit**
	Restauration (*de type restauration ouverte au public)*		**Interdit**
	Commerce de gros (*de type vente entre professionnels*)		**Interdit**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (*de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières…)*		**Interdit**
	Hébergement hôtelier et touristique (*de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances…*		**Interdit**
	Cinéma (*de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)*		**Interdit**
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires** (*constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF…)*		**Interdit**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (*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 sous conditions**	
	Établissements d'enseignement *(de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques …)*		**Interdit**
	Établissements de santé et d'action sociale *(de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé …)*		**Interdit**
	Salles d'art et de spectacles *(de type salle de concert, théâtre ….)*		**Interdit**
	Équipements sportifs *(équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases…)*	**Autorisé uniquement en NL sous condition**	**Interdit**
	Autres équipements recevant du public *(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	**Exploitation agricole** *(ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)*		**Interdit**
	Exploitation forestière *(de type maisons forestière, scieries…)*		**Interdit**
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie** *(constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie…)*		**Interdit**
	Entrepôts *(constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)*		**Interdit**
	Centre de congrès et d'exposition *(constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith…)*		**Interdit**
	Bureau *(constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale…)*		**Interdit**

Document de travail en vue de consultation PPA

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 limité de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les constructions.

2.2. En outre, dans le secteur N Loisirs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif à usage sports et loisirs (terrains de jeux, de sport, de loisirs ouverts au public) et leurs annexes dans la limite de 100 m² de surface de plancher et/ou d'une emprise au sol pour les constructions.

- Les aires de stationnement des véhicules, ouvertes au public et indispensables à ces activités de sport et de loisirs, sous réserve que leur localisation s'intègre dans le paysage et que leur aménagement soit très paysagé avec un sol perméable.

- Les constructions à usage d'habitation sous destination « logement » 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 et/ou d'emprise au sol maximum de 150 m.

- Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve respecter l'orientation d'aménagement intégrée au PLU pour la zone NLoisirs du lac de Piche.

2.3. En outre, dans le secteur Npv, sont autorisés sous conditions:

Les constructions et occupations du sol nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, sous conditions :

- dans la limite de de 50 m² 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.

Document de travail en vue de consultation PPA

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 maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 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.

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 mères

- 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 6m de la de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés mères :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de limite d'emprise du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la de la du canal Saint-Martory ou de la de la crête de berge du fossé mère.

Document de travail en vue de la consultation PPA

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.

Document de travail en vue de consultation PPA

Document de travail en vue de consultation PPA

ANNEXES
AU REGLEMENT ECRIT

Document de travail en vue de consultation PPA

ANNEXE 1/
Liste des destinations et sous destinations des constructions (Arrêté du 10 novembre 2016)

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	**Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute 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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Document de travail en vue de consultation PPA

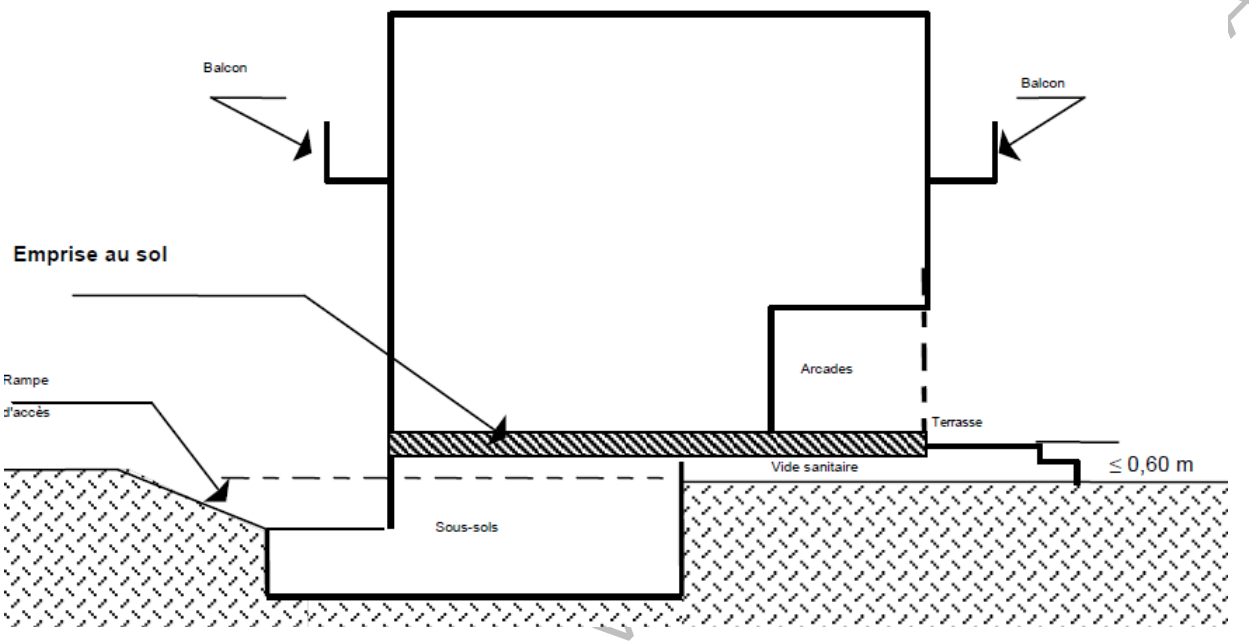
Destinations	Sous-destinations
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : 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 «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions 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.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Faut-il une présentation plus détaillée des sous destinations ?

Document de travail en vue de consultation PPA

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons. 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.



Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol

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.

DEFINITION DES 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 SEPARATIVE :

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

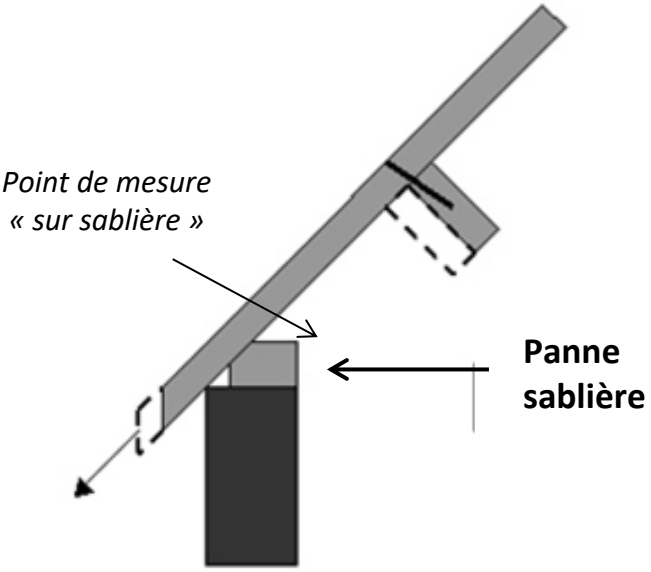
MUR DE SOUTENEMENT :

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.

Document de travail en v

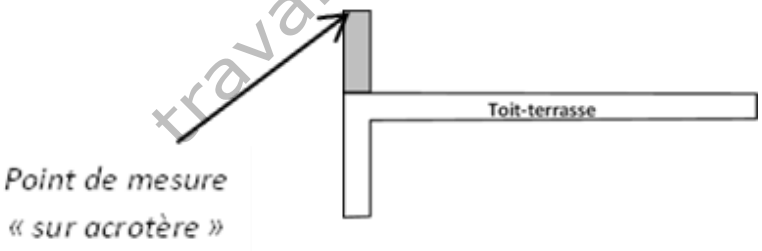
PANNE SABLIERE :

Poutre horizontale venant en appui sur les murs et sur laquelle repose le reste de la charpente.



ACROTERE :

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.



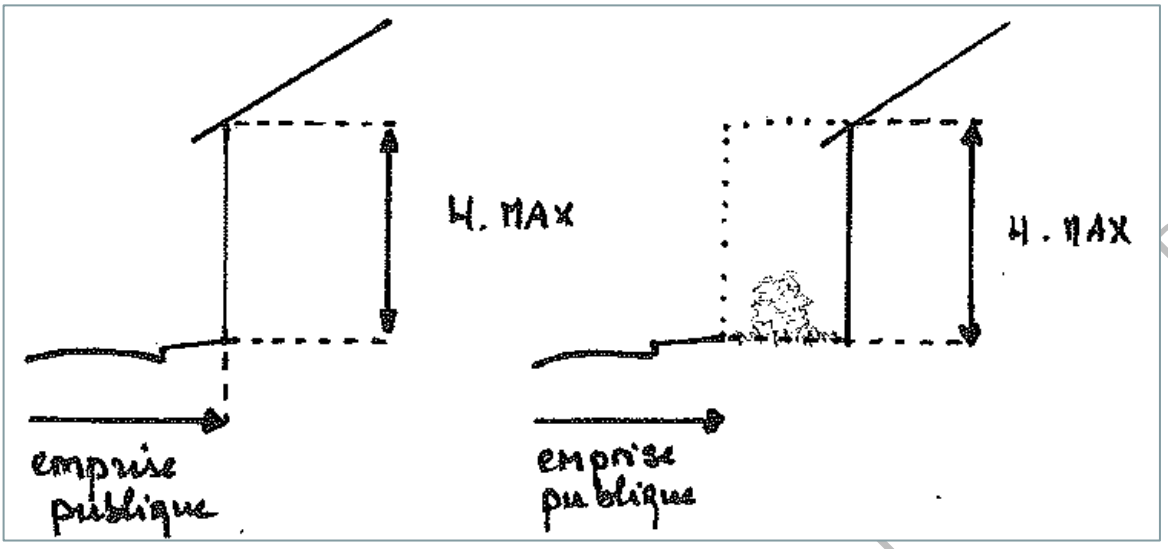
TERRAIN NATUREL :

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.

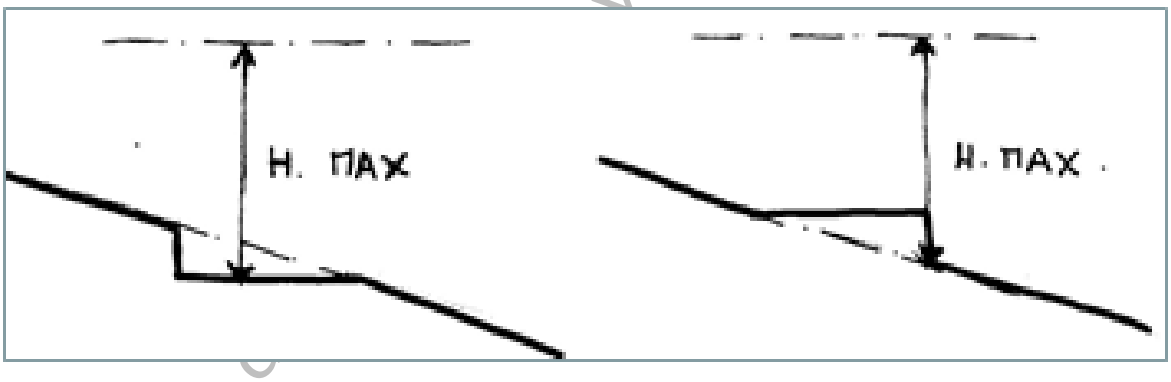
Document de travail en vue de consultation PPA

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).



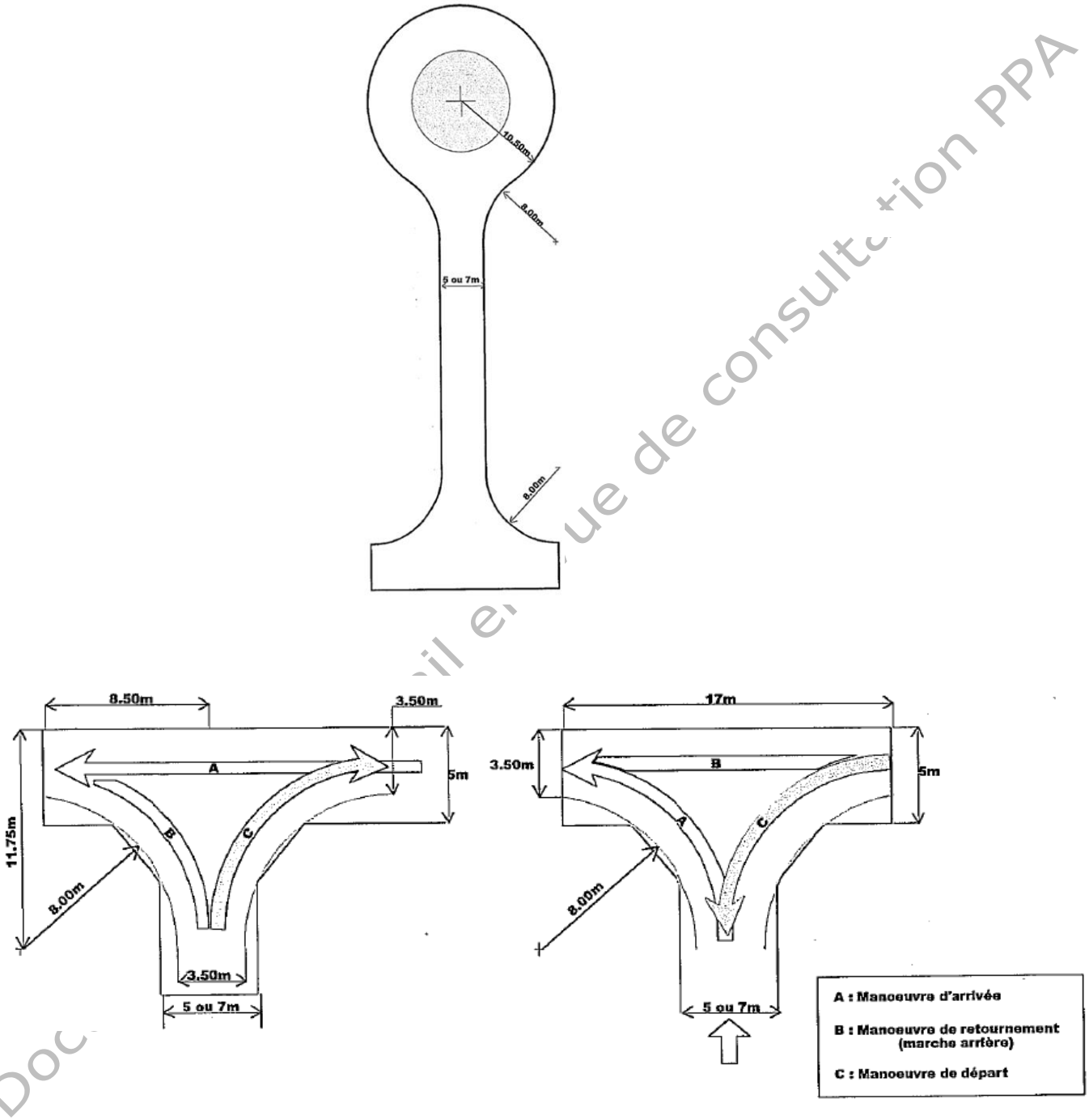
Le référentiel de hauteur est le terrain naturel avant travaux, aménagements etc… en son point le plus bas de l'implantation de la construction, comme l'indique le schéma ci-dessous :



Document de travail mise en vue de consultation PPA

AMENAGEMENT DES VOIES EN IMPASSE :

Un dispositif de retournement de la voie doit être aménagée 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.



Document en cours de consultation PPA

Doc

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture

tuile cuivre

tuile ocre rouge

tuile rouge

tuile rouge vieillie

Maçonnerie

brique moulée paille

brique moulée rose

brique moulée orangée

brique moulée rouge

grès de Furne

Enduits à la chaux

finition brossée — finition lissée

sable roux 1

sable roux 2

sable jaune

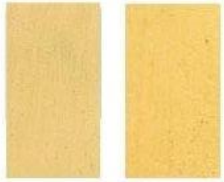
sables rose et jaune

sables gris et jaune

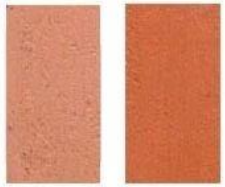
Badigeons à la chaux

ocre clair

ocre roux


ocre jaune

ocre orangé


ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi

T beige clair
1005-Y20R

T grège
3010-Y20R

T beige
2010-Y20R

T terre
2020-Y25R

T jaune
1030-Y15R

T paille
2030-Y10R

T ocre orangé
3030-Y30R

T ocre rose
2520-Y40R

T rouge brique
2040-Y60R

T rouge foncé
4030-Y50R

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

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

ANNEXE 3/PALETTE DE COULEURS

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

ANNEXE 4/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 menacent 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)

Document de travail en vue de consultation PPA