



PORTET-SUR-GARONNE

3^{EME} MODIFICATION APPROUVÉE LE 8 SEPTEMBRE 2026

3. Pièces réglementaires

3-2 Règlement écrit

Sommaire

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 : champ d'application territorial du règlement du PLU	4
Article 2 : portée respective du règlement du PLU et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 : les dispositions générales et spécifiques applicables à la Commune	6
Article 4 : structure et composition du règlement du PLU	11
DISPOSITIONS POUR LES ZONES URBAINES	17
La zone urbaine UA à vocation mixte	18
La zone urbaine UB à vocation mixte	34
La zone urbaine UC à vocation mixte	50
La zone urbaine UE à vocation économique	66
La zone urbaine UP à vocation d'équipements publics	82
DISPOSITIONS POUR LES ZONES À URBANISER (OUVERTES ET FERMÉES)	95
La zone urbaine AUE ouverte à l'urbanisation à vocation économique	96
La zone AU0 Ferrié Palarin fermée à l'urbanisation / à vocation mixte	112
La zone urbaine AUE0 Fermée à l'urbanisation à vocation économique	114
DISPOSITIONS POUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	117
La zone agricole A	118
La zone naturelle N (y compris secteurs et Stecal)	130
ANNEXES AU RÈGLEMENT	145
ANNEXE 1 : LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016)	146
ANNEXE 2 : LEXIQUE	148
ANNEXE 3 : PALETTE DES COULEURS	156
ANNEXE 4 : PALETTE VÉGÉTALE	158

Dispositions générales

Article 1 : champ d'application territorial du règlement du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Portet-sur-Garonne.

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

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

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

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

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

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

- **R 111-26 : 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 entraîner 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.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- **les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain :** la Commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme, sur les zones U et AU de la Commune (cf. plan en annexe du PLU).
- **les secteurs soumis à permis de démolir :** les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et pour les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine paysagé identifiés, au titre du L.123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme.
- **les servitudes d'utilité publique :** ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier PLU.
- **le sursis à statuer :** l'article L.421-1, concernant le sursis à statuer, applicable notamment lors de :
 - l'existence d'un « périmètre d'étude » 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.
- **la 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, est prévue à l'article L. 442-9 al. 1^{er} modifié du Code de l'urbanisme*

Article 3 : les dispositions générales et spécifiques applicables à la Commune

3.1 Adaptations mineures et dérogations

Construction existante non conforme aux règles du PLU :

lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction.

Adaptations mineures / Article L.152-3 du Code de l'urbanisme : 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.

Dérogations aux règles du PLU / Article L.152-4 du Code de l'urbanisme : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

Dérogations aux règles du PLU / Article L.152-5 du Code de l'urbanisme : l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés (voir article L.152-5 du Code de l'urbanisme).

3.2 Ouvrages techniques et d'intérêt collectif

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc) ;
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes.

Ces installations peuvent ne pas respecter le corps de règle de la zone concernée.

Des justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et/ou du parti qui déroge à la règle.

3.3 Reconstruction des bâtiments après sinistre

Article L.111-15 du Code de l'urbanisme : lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans **un délai de dix ans** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

3.4 Espaces boisés classés (EBC)

Les dispositions du Code de l'urbanisme : article L.113-1 et L.113-2-et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Sécurité et exploitation des ouvrages électriques dans les EBC : pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattages d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).

3.5 Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants

Les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

Les axes classés bruyants sont reportés et délimités sur le plan graphique réglementaire, conformément à la légende.

3.6 Dispositions à l'intérieur des périmètres des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

- À l'intérieur des périmètres inondation et mouvements de terrain reportés sur le plan de zonage, les utilisations et occupations du sol sont soumises aux prescriptions mentionnées dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels d'inondation et de mouvements de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 9 avril 2008.
- Les occupations et utilisations du sol de l'ensemble des zones sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dit « PPR sécheresse », approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008.
- Des extraits des PPRN sont insérés en annexe 5 du PLU.

3.7 Dispositions applicables au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) Francazal

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aérodrome de FRANCAZAL approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2008 dans lequel s'applique les dispositions de l'article L.147-5 du Code de l'urbanisme, est reporté et délimité sur le document graphique réglementaire.

3.8 Dispositions à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques

Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, tous travaux de réaménagement, de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

3.9 Dispositions en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique, Code du patrimoine, article L.531-14

En application du décret du 3 juin 2004 et de l'article R.111-4 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.

Code du patrimoine, article L. 531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la Commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ». Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

3.10 Protection contre les risques d'incendie

Les établissements recevant du public sont soumis au décret N°73-1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, qui a été codifié sous les N° R.123-1 à R.123-55 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans les zones d'habitat, les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, au Code de l'urbanisme et au Code de la construction et de l'habitation.

L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'arrêté précité.

Dans les zones industrielles et artisanales, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements, seront celles prescrites dans la loi N°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), si celles-ci sont assujetties à la loi susvisée. Le réseau de distribution d'eau devra être réalisé avec des canalisations d'un diamètre relativement important, afin d'alimenter correctement plusieurs poteaux d'incendie si nécessaire.

3.11 Protection de la ressource en eau

Au droit des périmètres de protection des sources de Clairfont reportées sur le plan des servitudes (en annexe du PLU), les constructions et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions édictées par la servitude de protection des eaux destinées à la consommation humaine (servitude AS1, annexe 5a).

3.12 Dispositions en faveur du patrimoine et en matière de performances environnementales des constructions

1 - Les Éléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés dans le document graphique règlementaire

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

Les travaux impactant les EBP sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine.

2 - Dispositions liées aux performances environnementales et énergétiques (art L.111- 16 du Code de l'urbanisme)

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, édictées ci-dessous. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

Tout projet entrant dans ce cadre peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, lesquelles prescriptions doivent être définies dans le permis de construire ou d'aménager ou sur une déclaration préalable. »

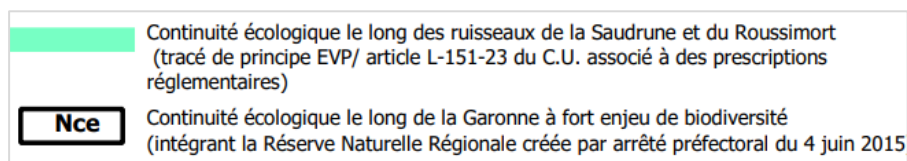
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du Code de l'urbanisme.

Pour l'application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brise-soleils.

3.13 Dispositions pour les continuités écologiques

Les continuités écologiques à préserver ou à renforcer sont matérialisées par une légende spécifique au document graphique réglementaire :



Toutes constructions et clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres mesurée à compter du haut des berges du cours d'eau. Cette distance minimale est portée à 6 mètres mesurée du haut des berges du cours d'eau en zones A et N, sous réserve des dispositions propres aux OAP dans les secteurs concernés.

Dans cette bande de recul, afin de préserver la biodiversité écologique du milieu, les dispositions suivantes s'appliquent :

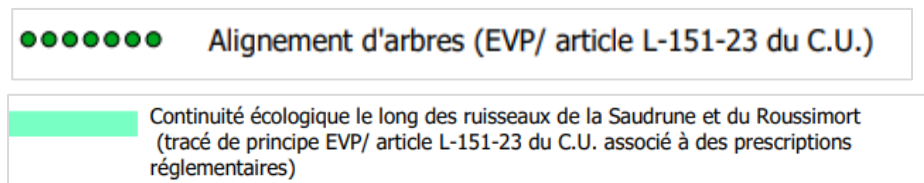
- des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et cours d'eau ou ruisseau ;
- les clôtures doivent être perméables à l'eau et à la petite faune et végétalisées, les soubassements sont interdits (voir des exemples de clôture perméable dans le document OAP trame verte et bleue) ;
- les boisements et les arbres existants sont à conforter, les remplacer en cas de destruction ;
- les défrichements sont interdits ;
- les remblais, les affouillements à l'exception de ceux autorisés dans le cadre d'aménagements écologiques, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...), sont interdits.

3.14 Dispositions pour les fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres mesurée à compter du haut des berges du fossé.

3.15 Dispositions pour les éléments de paysage à protéger ou à renforcer

Les Espaces végétaux et plantations (EVP) sont matérialisés par une légende spécifique au document graphique réglementaire.



Il s'agit d'un ensemble végétal à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour sa qualité paysagère et/ou écologique et d'atténuation du réchauffement climatique.

Pour les espaces plantés et les alignements d'arbres identifiés à protéger ou à créer, les coupes et abatages des éléments existants sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres ;
- pour permettre la réalisation d'aménagements ou de constructions d'intérêt public (les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public par exemple) sont autorisés ; seront toutefois dans ce cas de figure recherchées toutes solutions visant à éviter ou à réduire les atteintes portées à l'EVP, ou à minima à compenser les sujets impactés.

3.16 Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme :

« Le classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier ».

3.17 Autres dispositions applicables à la Commune

L'éclairage des zones limitrophes de la Base Aérienne de FRANCAZAL :

les foyers lumineux de plus de 250 watts sont interdits dans une zone définie comme suit : 1.150 mètres de longueur de part et d'autre de l'axe de la piste de l'aérodrome de FRANCAZAL sur une longueur de 4 500 mètres à partir du bout de piste.

Les foyers lumineux de plus de 125 watts sont interdits dans une zone définie comme suit : 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la même piste sur une longueur de 2 000 mètres à partir du bout de piste.

Le long de la voie SNCF et sur le domaine public ferroviaire, les constructions indispensables au fonctionnement du service public sont édifiées sur l'emprise du domaine ferroviaire et obéissent aux règles des zones traversées.

3.18. Dispositions pour les zones humides identifiées dans le DGR (inventaire du CD 31 en date de 2016)

Les préconisations pour la préservation des zones humides : seuls les affouillements et exhaussements du sol, liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdites.

Article 4 : structure et composition du règlement du PLU

Le règlement se compose de plusieurs pièces :

4.1 Le Document graphique Règlementaire (DGR) global sur la Commune (1/5000^{ème}) et de son document graphique réglementaire de détail sur le centre-ville

En application de l'article L.151-9 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 :

a - LES ZONES URBAINES ET SECTEURS :

- la zone UA, et le secteur UAa ;
- la zone UB, et le secteur UBa ;
- la zone UC, et le secteur UCa ;
- la zone UE et les secteurs UEc (commercial) ; UEi (industrie Bois vert) ; UEg (granulats) ;
- la zone UP (équipements public ou d'intérêt collectif).

b - LES ZONES À URBANISER OUVERTES :

- la zone AUE Caminols ;
- le secteur AUE Franczal/Bois vert.

c - LES ZONES À URBANISER FERMEES :

- la zone AUE0 : Franczal/Bois vert ; Ferrié Palarin Nord ; secteur Batareu Sud et Torte Sud.

d - LA ZONE AGRICOLE :

- la zone A et les secteurs agricoles protégés Ap.

e - LA ZONE NATURELLE ET LES SECTEURS D'ACCUEIL LIMITE (STECAL) :

- la zone N ;
- des sous-secteurs : NCe, Nf, NLg, NPv ;
- des secteurs de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) : Ngv, Nap, NL1, NL2.

f - LE TERRITOIRE COMPORTE ÉGALEMENT, REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT (DGR) :

- des terrains réservés pour des projets d'intérêt général (emplacements réservés, secteurs d'attente de projet d'aménagement, servitude mixité sociale) ;
- des secteurs à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- des secteurs à prescriptions urbaines et de préservation de la diversité commerciale
- des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ;
- des éléments du paysage et du patrimoine à conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- des périmètres soumis à risques et/ou nuisances : PPRN inondation et mouvements de terrain approuvé le 9 avril 2008, PPRN sécheresse approuvé le 22 décembre 2008, PPRT Linde France approuvé le 4 juin 2015, secteurs soumis à nuisances sonores (PEB aéroport Franczal, voies bruyantes).

4.2 Le règlement écrit

Le règlement écrit a été établi en référence au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, et comprend une restructuration thématique du règlement.

a - Un règlement structuré autour de 3 chapitres

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

- **Article 1 :** interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R.151-30 à R.151-36 du Code de l'urbanisme)
- **Article 2 :** mixité fonctionnelle et sociale (Articles R.151-37 à R.151-38 Code de l'urbanisme)

CHAPITRE II : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

II-1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (Articles R.151-47 à R.151-48 du Code de l'urbanisme)

- **Article 3** : accès, voirie, modes actifs

II-2 Desserte par les réseaux

- **Article 4** : réseaux publics d'eau potable et d'assainissement
- **Article 5** : réseaux divers et collecte de déchets

CHAPITRE III : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE, ESPACES LIBRES ET STATIONNEMENT

III-1 Volumétrie et implantation des constructions (Articles R.151-39 à R.151-40 8 du Code de l'urbanisme)

- **Article 6** : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière
- **Article 9** : coefficient d'emprise au sol
- **Article 10** : hauteur maximum des constructions

III-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R.151-41 à R.151-42 8 du Code de l'urbanisme)

- **Article 11** : aspect extérieur des constructions et des clôtures
- **Article 12** : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III-3 Stationnement des véhicules et des vélos (Articles R.151-44 à R.151-46 8 du Code de l'urbanisme)

- **Article 13** : obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

b - Une nouvelle liste des destinations et sous destinations des constructions est intégrée dans le règlement écrit :

1^{ère} liste définie par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

Tableau établi sur la version en vigueur de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme (version du 01/07/2023).

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 Hôtels, autres hébergements touristiques Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôts Centre de congrès et d'exposition Bureau Cuisine dédiée à la vente en ligne

c - Arrêté ministériel du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, applicable pour les besoins en emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos dans les constructions.

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Dispositions pour les zones urbaines

LES ZONES URBAINES ET LES SECTEURS

- La zone UA et le secteur UAa
- La zone UB et les secteur UBa
- La zone UC et le secteur UCa
- La zone UE et les secteurs UEc (commercial) ; UEi (industrie Bois vert) ; UEg (granulats)
- La zone UP (équipements public ou d'intérêt collectif)

La zone urbaine UA à vocation mixte

Caractère de la zone UA

Superficie totale (zone et secteur) : environ 27 ha

La zone UA (environ 26 ha) constitue le centre historique de Portet-sur-Garonne autour duquel s'est organisée l'extension de la Commune. Elle comprend également un sous-secteur UAa d'environ 0,4 ha, correspondant au quartier de « la Placette » qui correspond à l'ancienne bastide.

L'ancien village de Portet-sur-Garonne s'est structuré autour de l'église et de la place de la République. Espace emblématique de la ville, l'unité architecturale et la qualité des constructions y sont à préserver pour maintenir le caractère traditionnel de l'habitat.

La zone UA a une vocation d'accueil mixte d'habitat, services et commerces de proximité. Elle est incluse en totalité dans un périmètre de protection des monuments historiques. Elle est en partie en zone inondable de la Garonne.

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

- de préserver la qualité architecturale et urbaine du centre historique tout en permettant l'évolution du bâti existant ;
- de maintenir et encourager les commerces et services de proximité ;
- de préserver et valoriser le patrimoine bâti identifié dans le DGR par le secteur à prescriptions architecturales et urbanistiques ;
- de prendre en compte le risque inondation de la Garonne.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article UA 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Autorisée
	Cinéma	Autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisée
	Entrepôt	Non autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

UA1-1 En outre sont interdits :

- 1 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- 4 - Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.

UA1-2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises ou non à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les secteurs soumis au risque inondation du Plan de Prévention des risques inondation de la Garonne et repérés sur le plan graphique du présent PLU, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- 3 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du Ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 4 - Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 5 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain d'assiette, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Article UA 2 Mixité fonctionnelle et sociale

UA 2-1 Mixité sociale

Non réglementé.

UA 2-2 Préservation et développement de la diversité commerciale : protection du commerce de détail et de proximité

L'identification d'un linéaire de protection du commerce de proximité vise à préserver les commerces de détail qui participent à l'identité du secteur du centre ancien et de sauvegarder sa diversité commerciale.

Dans le secteur repéré au document graphique par une trame spécifique en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination de commerce de détail de proximité en logement est interdit.

CHAPITRE II

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UA 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

UA 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

UA 3-2 Voirie publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée, si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou exigée, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

UA 3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article UA 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

UA 4-1 Eau potable

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

UA 4-2 Assainissement

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

UA 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

UA 4-2-2 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
 - à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
 - si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
 - au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
 - le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
- le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.

- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
- la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
- ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article UA 5 Réseaux divers et collecte de déchets

UA 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

UA 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

UA 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

UA 5-4 Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Cet aménagement intégrera également la collecte des déchets extra-ménagers et déchets verts, le cas échéant.

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

- 1 - Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le Document Graphique du Règlement, les constructions doivent être implantées à l'alignement.
Toutefois, des décrochements ou retraits par rapport à l'alignement peuvent être imposés ou autorisés pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante.
- 2 - En dehors des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le Document Graphique du Règlement (DGR), toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.
- 3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'un plan de masse et ne nuisent pas au caractère d'ensemble du linéaire de rue ;
 - en cas de construction d'annexe (garage, abri...) ;
 - pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain ;
 - lorsqu'une construction est édifiée, en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé cas par cas pour des raisons de sécurité ;
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension pourra être autorisé en conservant l'alignement du bâtiment d'origine ;
 - pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison.
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique du règlement et dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée :
 - soit d'une limite latérale à l'autre ;
 - soit sur une des limites latérales et éloignée en tous points de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3,00 mètres.
- 2 - Au-delà de la bande des 15 m comptés à partir de l'alignement et en dehors des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique du règlement, l'implantation est :
 - soit au moins sur une limite de la parcelle ;
 - soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les implantations sur limites séparatives sont ainsi précisées :

- la construction projetée ne doit pas dépasser :
 - * 2,50 mètres à la sablière et/ou 3,2 mètres sur acrotère ;
 - * la longueur totale de la (ou des) construction(s) ne doit pas dépasser 12 mètres linéaires sur cette limite.
 - s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.
- 3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

Article UA 9 Coefficient d'emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres :

- sur sablière dans le cas d'une toiture traditionnelle ;
- sur acrotère, dans les cas autorisés de toiture-terrasse.

Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre lorsque les constructions comprennent, en rez-de-chaussée, des locaux affectés à des activités commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat.

Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- pour les constructions d'intérêt public ou collectif, dans une limite de 4 mètres supplémentaires, sous réserve des dispositions de l'article 11.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

La zone UA étant intégralement sous périmètre de protection des monuments historiques, l'aspect extérieur des constructions devra également prendre en compte les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au réchauffement climatique et devront favoriser un bon confort thermique d'été et d'hiver par :

- leur orientation (ensoleillement et vents dominants), les percements et la ventilation naturelle (double orientation privilégiée) ;
- leur volumétrie, les matériaux de construction et isolants (biosourcés) ;
- les techniques de végétalisation ou occultations des façades et ouvertures ;
- l'utilisation des filières d'énergies renouvelables.

UA 11-1 Façades - couleurs – matériaux / aspect extérieur

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique réglementaire, la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 m et les garde-corps constitués de façon privilégiée de barreaudages métalliques verticaux.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, faux bois.
L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :

- les enduits traditionnels multicouches colorés (soit dans la masse, soit par badigeon) ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques ;
- il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement ;
- lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité ;
- le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.

De façon générale, Les constructions doivent se référer à la « palette des matériaux et des teintes » du Midi Toulousain, annexée au présent règlement.

UA 11-2 Toitures

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

Les toitures traditionnelles :

- leur pente doit être comprise entre 30 et 35% ;
- leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe ;
- les tuiles de ton noir ou approchant sont interdites en raison de leur pouvoir réfléchissant faible ou nul.

D'autres couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés) ;
- pour les toitures terrasse sous réserve de leur intégration urbaine et paysagère ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur ;
- pour les bâtiments publics.

UA 11-3 Clôtures

Sur voies ou emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 1,60 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives ;
- soit d'un mur plein enduit double face ;
- soit d'une haie vive.

Sur limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit par un grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non par des haies vives ;
- soit par un mur de clôture plein enduit double face ;
- soit d'une haie vive.

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

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

En zone inondable, les clôtures doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

UA 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment. Les climatiseurs seront installés si possible sur les murs arrière des bâtiments afin d'être non visibles depuis la voie publique. Les antennes collectives seront privilégiées.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites à l'exception des bâtiments et ouvrages publics.

UA 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière, notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

Article UA 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

UA 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, **20%** au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'instauration de la notion d'EVPT (2nde modification du PLU opposable au 31/10/2019) et ne respectant pas le pourcentage d'EVPT, il appartiendra au pétitionnaire de communiquer le pourcentage d'EVPT existant à cette date de référence et de tendre dans le cadre de son projet vers le pourcentage réglementaire exigé.

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, contribuant à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés, limitrophes.

Dans le secteur **UAa**, il n'est pas exigé la réalisation d'EVPT ou assimilés.

UA 12-2 Obligation en matière de plantations

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets, est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative), annexée au présent document.

UA 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être paysagées soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagés par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets ...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

UA 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

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

III-3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article UA 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

UA 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment).

Dans le cadre de PC conjoints portant sur plusieurs destinations ou sous-destinations et sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction nouvelle ;
- tout changement de destination des constructions à l'exclusion d'un changement de destination habitat ou services publics en commerce de proximité ou professions de santé ;
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement	En zone UA : 1 place par logement comportant une surface de plancher < ou égale à 30 m². 2 places par logement comportant une surface de plancher > 30 m² dont une couverte pour les opérations de plus de 20 logements. Pour les opérations de plus de 20 logements, est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot ou logement, à aménager dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés. En secteur UAa : une place par logement est exigée.
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	En zone UA : 1 place par logement En secteur UAa : pas de place de stationnement exigée

	Hébergement personnes âgées	À déterminer en fonction du type d'hébergement, du nombre de lits ou logements et visiteurs associés, du nombre de postes de travail et du contexte urbain.
Commerce et activité de service	Commerce	SP vente < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP vente au-delà de 100 m ² SP vente
	Activité de service	SP activité < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP activité au-delà de 100 m ² SP vente
	Restauration	salle ≥ 100 m ² → 1pl/15m
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre Si l'hébergement hôtelier est associé à la restauration la valeur la plus forte des deux règles sera retenue
Autre secteur d'activités	Industrielles et artisanales	1 place/poste de travail
	Entrepôt	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de SP
Équipement d'intérêt public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain et de l'offre existante à proximité.

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

UA 13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment ou de la résidence, en cas de collectif notamment.

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

La zone urbaine UB à vocation mixte

Caractère de la zone UB

Superficie totale (zone et secteur) : environ 241 ha

La zone UB (environ 240ha) englobe les secteurs déjà bâtis qui comportent un tissu homogène mais de plus faible densité que le centre ancien dont elle assure la continuité.

Elle regroupe l'essentiel des quartiers urbanisés de la Commune sous forme de lotissements et de groupes d'habitations. Il s'agit généralement de constructions individuelles de deux niveaux maximum (R+1).

Elle s'étend de part et d'autre de la RD 120 et inclut les quartiers anciens du Récébédou, Impérial et celui plus récent de Clairfont situé dans la continuité du centre historique.

Elle comprend un secteur UBa (environ 1,2 ha) recevant une opération d'ensemble.

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

- de préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant ;
- de conforter la mixité fonctionnelle de la zone UB ;
- d'affirmer une centralité élargie, en permettant un développement/renouvellement des quartiers périphériques du centre historique ;
- de prendre en compte le risque inondation sur les quartiers concernés.



CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Autorisée
	Cinéma	Autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisée
	Entrepôt	Non autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

UB1-1 En outre sont interdits :

- 1 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme).

UB1-2 Sont soumises à conditions particulières :

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises ou non à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances et indiqués au plan graphique du présent PLU :
 - 3.1 Dans les secteurs soumis au risque inondation : à l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
 - 3.2 Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
 - 3.3 Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
 - 3.4 Sous la courbe C du PEB, telle que reportée sur le Plan graphique du présent PLU sont autorisées :
 - l'extension mesurée d'une construction existante à condition qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;
 - les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition qu'elles concernent une unité foncière non construite ayant fait l'objet d'une division foncière antérieure à l'approbation du PEB.
- 4 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain d'assiette, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.
- 5 - Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU. Le développement d'un programme d'habitat dans les deux secteurs à OAP (OAP ancienne route Impériale et OAP chemin du Roussimort) est conditionné à la mise en place du nouveau dispositif épuratoire d'assainissement programmé par le SAGe.

Article UB 2 Mixité fonctionnelle et sociale

UB 2-1 Mixité sociale

Non règlementé.

UB 2-2 Préservation et développement de la diversité commerciale : protection du commerce de détail et de proximité

L'identification d'un linéaire de protection du commerce de proximité vise à préserver les commerces de détail qui jouent un rôle de lien social et participent à l'identité de leur quartier.

Dans le secteur repéré au document graphique par une trame spécifique en application de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination de commerce de détail de proximité en logement est interdit.

CHAPITRE II ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVÉES

Article UB 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

UB 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximums par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

UB 3-2 Voirie nouvelle publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée, si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou exigée, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

UB 3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article UB 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

UB 4-1 Eau potable

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

UB 4-2 Assainissement

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

UB 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

UB 4-2-2 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

- 1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...).
- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
 - à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
 - si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
 - au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
 - le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
 - le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
 - la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
 - ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article UB 5 Réseaux divers et collecte de déchets

UB 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

UB 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

UB 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

UB 5- 4 Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Cet aménagement intégrera également la collecte des déchets extra-ménagers et déchets verts, le cas échéant.

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 1** - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
 - 25 mètres de l'axe de la RD 120 pour les activités et les équipements publics ;
 - 35 mètres de l'axe RD 120 pour l'habitat ;
 - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition ;
 - 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques.
- 2** - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).
- 3** - Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :
 - pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas ces reculs, tout projet d'extension pourra être autorisé en conservant l'alignement du bâtiment d'origine, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et sans porter atteinte à la sécurité
 - dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure ;
 - le long des voies privées ;
 - pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison ;
 - pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire ;
 - le long des cheminements piétons-cycles, les constructions pourront être implantées à l'alignement sous les conditions cumulatives suivantes : pas d'ouvertures ni d'accès créés sur ces cheminements, hauteur limitée à 2,50 mètres à la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère, longueur totale de la construction sur alignement limitée à 12 mètres linéaires, prise en charge des eaux pluviales sur la parcelle privative.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2** - En limite de la zone d'activités UE, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

3 - Les implantations sur limites séparatives sont possibles et ainsi précisées :

- 3.1. En limite séparative, sous réserve que la construction projetée ne dépasse pas 2,50 mètres à la sablière, 3.2 mètres sur acrotère et la longueur totale de la (ou des) construction(s) ne dépasse pas 12 mètres linéaires sur cette limite.
- 3.2. S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

Article UB 9 Coefficient d'emprise au sol

En zone UB, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 50%. Toutefois, en cas de création de lots à bâtir à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, l'emprise au sol sera limitée à 30%

En zone UBa : l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Les piscines ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- et avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres en zone UB et 10 mètres en zone UBa :

- sur sablière dans le cas d'une toiture traditionnelle ;
- sur acrotère, dans les cas autorisés de toiture-terrasse.

Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre lorsque les constructions comprennent, en rez-de-chaussée, des locaux affectés à des activités commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat.

Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise sous réserve des dispositions de l'article 11 ;
- pour les constructions d'intérêt public ou collectif, dans une limite de 4 mètres supplémentaires.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au réchauffement climatique et devront favoriser un bon confort thermique d'été et d'hiver par :

- leur orientation (ensoleillement et vents dominants), les percements et la ventilation naturelle (double orientation privilégiée) ;
- leur volumétrie, les matériaux de construction et isolants (biosourcés) ;
- les techniques de végétalisation ou occultations des façades et ouvertures ;
- l'utilisation des filières d'énergies renouvelables.

UB 11-1 façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

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

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :

- les enduits traditionnels multicouches colorés (soit dans la masse, soit par badigeon) ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques ;
- le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.

UB 11-2 Toitures

Les toitures traditionnelles :

- leur pente doit être comprise entre 30 et 35% ;
- leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe ;
- les tuiles de ton noir ou approchant sont interdites en raison de leur pouvoir réfléchissant faible ou nul.

D'autres couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés) ;
- pour les toitures terrasse sous réserve de leur intégration paysagère ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur ;
- pour les bâtiments publics.

UB 11-3 Clôtures

Sur voies ou emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 1,60 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives ;
- soit d'un mur plein enduit double face ; les briques de parement sont autorisées en usage limité ;
- soit d'une haie vive ;
- le long des voies classées bruyantes ou sur les unités foncières à l'intersection de 2 voies dont l'une est classée bruyante, cette hauteur est portée à 2 mètres.

Sur limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit par un grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non par des haies vives ;
- soit par un mur de clôture plein enduit double face ; les briques de parement sont autorisées en usage limité ;
- soit d'une haie vive.

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

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable est admise.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

En zone inondable, les clôtures doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

UB 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Sauf impossibilité démontrée, les climatiseurs seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public. Les antennes collectives seront privilégiées.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

UB 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière, notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent règlement.

Article UB 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

UB 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, 35% au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'instauration de la notion d'EVPT (2nde modification du PLU opposable au 31/10/2019) et ne respectant pas le pourcentage d'EVPT, il appartiendra au pétitionnaire de communiquer le pourcentage d'EVPT existant à cette date de référence et de tendre dans le cadre de son projet vers le pourcentage réglementaire exigé.

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant, contribuent à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés, existant sur l'emprise du projet ou les fonciers limitrophes.

UB 12 -2 Obligations en matière de plantations

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative), annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

UB 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être paysagées soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagés par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

UB 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturelles

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

III-3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article UB 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

UB 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment).

Dans le cadre de PC conjoints portant sur plusieurs destinations ou sous-destinations et sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction nouvelle ;
- tout changement de destination des constructions à l'exclusion d'un changement de destination habitat ou services publics en commerce de proximité ou professions de santé ;
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement	- 1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² - 2 places par logement comportant une SP > 30 m² dont une couverte pour les opérations de plus de 20 logements. Pour les opérations de plus de 20 logements, est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot ou logement, à aménager dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement
	Hébergement personnes âgées	À déterminer en fonction du type d'hébergement, du nombre de lits ou logements et visiteurs associés, du nombre de postes de travail et du contexte urbain.
Commerce et activité de service	Commerce	SP vente < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP vente au-delà de 100m ² SP vente
	Activité de service	SP activité < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP activité au-delà de 100 m ² SP vente
	Restauration	salle ≥ 100 m ² : 1pl/15 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre Si l'hébergement hôtelier est associé à la restauration la valeur la plus forte des deux règles sera retenue
Autre secteur d'activités	Industrielles et artisanales	1 place/poste de travail
	Entrepôt	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de SP
Équipement d'intérêt public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

UB 13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment ou de la résidence, en cas de collectif notamment.

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature du projet (nombre de logements, de postes de travail, de l'effectif du public admissible et du contexte urbain).

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

La zone urbaine UC à vocation mixte

Caractère de la zone UC

Superficie totale (zone et secteur) : environ 57 ha

La zone UC (environ 18,6ha) comprend divers secteurs d'urbanisation diffuse et à dominante d'habitat.

Ces secteurs sont plus ou moins enclavés, au contact pour certains de zones d'activités et éloignés des équipements publics communaux et impactés par des nuisances urbaines (voies bruyantes et nuisances sonores, Plan d'Exposition au Bruit de Francazal, PPRT Linde France ...)

Elle comprend un sous-secteur UCa (d'environ 38,4ha) dont les caractéristiques urbaines ci-avant mentionnées, sont davantage prononcées.

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

- de préserver le caractère résidentiel de la zone,
- de modérer le développement et la densification de cette zone au regard d'un contexte urbain plus contraint.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article UC 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Autorisée
	Cinéma	Autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
	Lieux de culte	Autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisée
	Entrepôt	Non autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

UC1-1 En outre sont interdits

- 1 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- 4 - Les opérations d'urbanisme comportant plus de 2 logements.

UC-1-2 Sont soumises à condition particulières

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises ou non à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les secteurs soumis au risque inondation du Plan de Prévention des risques inondation de la Garonne et repérés sur le plan graphique du présent PLU, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- 3 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés document graphique réglementaire et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du Ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 4 - Sous la courbe C du PEB, telle que reportée sur le document graphique réglementaire du présent PLU sont autorisées :
 - l'extension mesurée d'une construction existante à condition qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;
 - les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition qu'elles concernent une unité foncière non construite ayant fait l'objet d'une division foncière antérieure à l'approbation du PEB.
- 5 - Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 6 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain d'assiette, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée. (article R.151-21 du Code de l'urbanisme).
- 7 - Dans le secteur UC concerné par le périmètre de constructibilité limitée en application de la servitude prévue au titre de l'article L.151-41- 5 du Code de l'urbanisme, sont autorisées sous conditions :
 - de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol créées ;
 - que les travaux dans les constructions existantes, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension soient limités à 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol créées.

Cette servitude prend effet à la date d'approbation du présent PLU pour une durée de cinq ans au maximum.

Article UC 2 Mixité sociale et fonctionnelle

UC 2-1 Mixité sociale

Non réglementée.

UC 2-2 Préservation et développement de la diversité commerciale : protection du commerce de détail et de proximité

Non réglementée

CHAPITRE II

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UC 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction, ou plus de deux logements.

UC 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, pourra être imposé un seul accès par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

UC 3- 2 Voirie publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée, si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain ou exigée, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

UC 3- 3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article UC 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

UC 4-1 Eau potable

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

UC 4-2 Assainissement

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

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestique, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

a - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
 - à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
 - si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
 - au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
 - le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
 - le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

b - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;

- le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
- la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
- ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article UC 5 Réseaux divers et collecte de déchets

UC 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

UC 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

UC 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

UC 5-4 Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Cet aménagement intégrera également la collecte des déchets extra-ménagers et déchets verts, le cas échéant.

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- par rapport à l'autoroute A64 :

- 50 mètres de l'axe de la voie pour l'habitat et ;
- 30 mètres de l'axe de la voie pour l'activité ;
sans être inférieure à 3 mètres de la limite du domaine autoroutier.

- par rapport à la Route Départementales 120 :

- 25 mètres de l'axe de la voie pour l'activité et les équipements publics ;
- 35 mètres de l'axe de la voie pour l'habitat.

- 10 mètres de l'emprise des autres RD ;

- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures ;

- 20 mètres l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

3 - Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :

- dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure ;
- le long de voies privées ;
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison ;
- pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- le long des cheminements piétons-cycles, les constructions pourront être Implantées à l'alignement sous les conditions cumulatives suivantes : pas d'ouvertures ni d'accès créés sur ces cheminements, hauteur limitée à 2,50 mètres à la sablière ou 3,20mètres sur acrotère, longueur totale de la construction sur alignement limitée à 12 ml, prise en charge des eaux pluviales sur la parcelle privative.

Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2** - En limite de la zone d'activités UE, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres.
- 3** - Les implantations sur limites séparatives sont possibles et ainsi précisées :
 - 3.1** En limite séparative, sous réserve que la construction projetée ne dépasse pas 2,50 mètres à la sablière, 3.2 mètres sur acrotère et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 12 mètres linéaires sur cette limite.
 - 3.2** S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.
- 4-** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

Article UC 9 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 30% en zone UC et à 25% en zone UCa. Toutefois, en cas de création de lots à bâtir à compter de l'entrée en vigueur du présent PLU, l'emprise au sol sera limitée respectivement à 25% en UC et à 20% en UCa. Les piscines ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

Article UC 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- et avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres sur sablière dans le cas d'une toiture traditionnelle ou sur acrotère, dans les cas autorisés de toiture-terrasse.

Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise sous réserve des dispositions de l'article 11.
- pour les constructions d'intérêt public ou collectif, dans une limite de 4 mètres supplémentaires.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et avec l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au réchauffement climatique et devront favoriser un bon confort thermique d'été et d'hiver par :

- leur orientation (ensoleillement et vents dominants), les percements et la ventilation naturelle (double orientation privilégiée) ;
- leur volumétrie, les matériaux de construction et isolants (biosourcés) ;
- les techniques de végétalisation ou occultations des façades et ouvertures ;
- l'utilisation des filières d'énergies renouvelables.

UC 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

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

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :

- les enduits traditionnels multicouches colorés (soit dans la masse, soit par badigeon) ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques ;
- le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.

UC 11-2 Toitures

Les toitures traditionnelles :

- leur pente doit être comprise entre 30 et 35% ;
- leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe ;
- les tuiles de ton noir ou approchant sont interdites en raison de leur pouvoir réfléchissant faible ou nul.

D'autres couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés) ;
- pour les toitures terrasse sous réserve de leur intégration paysagère ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur ;
- pour les bâtiments publics.

UC 11-3 Clôtures

Sur voies ou emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 1,60 m de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives ;
- soit d'un mur plein enduit double face ; les briques de parement sont autorisées en usage limité ;
- soit d'une haie vive ;
- Le long des voies classées bruyantes ou sur les unités foncières à l'intersection de 2 voies dont l'une est classée bruyante, cette hauteur est portée à 2 mètres.

Sur limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit par un grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non par des haies vives ;
- soit par un mur de clôture plein enduit double face ; les briques de parement sont autorisées en usage limité ;
- soit d'une haie vive.

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

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable est admis.

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

En zone inondable, les clôtures doivent être conformes au règlement du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

UC 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Sauf impossibilité démontrée, les climatiseurs seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public. Les antennes collectives seront privilégiées.
La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

UC 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent règlement.

Article UC 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

UC 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, 35% au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'instauration de la notion d'EVPT (2nde modification du PLU opposable au 31/10/2019) et ne respectant pas le pourcentage d'EVPT, il appartiendra au pétitionnaire de communiquer le pourcentage d'EVPT existant à cette date de référence et de tendre dans le cadre de son projet vers le pourcentage réglementaire exigé.

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant contribue à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés sur l'emprise du projet ou les fonciers limitrophes.

UC 12-2 Obligations en matière de plantations

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative), annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

UC 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être, soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagés par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

UC 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

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

III-3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article UC 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

UC 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment).

Dans le cadre de PC conjoints portant sur plusieurs destinations ou sous-destinations et sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction nouvelle ;
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

SP : Surface de Plancher

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement	- 1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² - 2 places par logement comportant une SP > 30 m ² dont une couverte pour les opérations de plus de 20 logements. Pour les opérations de plus de 20 logements, est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot ou logement, à aménager dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.
	Logement locatif financé par un prêt aidé de l'État	1 place par logement
	Hébergement personnes âgées	À déterminer en fonction du type d'hébergement, du nombre de lits ou logements et visiteurs associés, du nombre de postes de travail et du contexte urbain.
Commerce et activité de service	Commerce	SP vente < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP vente au-delà de 100 m ² SP vente
	Activité de service	SP activité < ou égale à 100 m ² pas de place et 1 place/tranche de 40 m ² SP activité au-delà de 100 m ² SP vente
	Restauration	salle ≥ 100 m ² : 1pl/15 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre Si l'hébergement hôtelier est associé à la restauration la valeur la plus forte des deux règles sera retenue
Autre secteur d'activités	Industrielles et artisanales	1 place/poste de travail
	Entrepôt	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de SP
Équipement d'intérêt public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

UC 13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment ou de la résidence, en cas de collectif notamment.

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

La zone urbaine UE à vocation économique

Caractère de la zone UE

Superficie totale (zone et secteurs) : environ 329 ha

La zone UE (environ 135ha) recouvre les territoires d'activités économiques qui sont particulièrement bien desservies par le chemin de fer, l'autoroute A 64, la route d'Espagne (RD 120), et le Boulevard de l'Europe (RD63).

Constituée majoritairement de terrains équipés, elle comporte néanmoins quelques territoires d'activités diffuses.

Elle comprend trois secteurs de zone :

- le secteur UEi (environ 61 ha) à dominante industrielle (parc d'activités du Bois Vert) ;
- le secteur UEc (environ 111 ha) à dominante commerciale et localisé autour du pôle commercial et le long de la route d'Espagne ;
- le secteur UEg (22ha), plus restreint, correspond à un site de production et de conditionnement de granulats.

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

- d'identifier par le biais des sous-secteurs, les vocations dominantes des zones afin de les conforter et d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement ;
- de maintenir et développer le potentiel économique de la Commune ;
- de prendre en compte les risques et les nuisances au sein de cette zone pour en améliorer l'intégration urbaine et pour en minimiser l'impact sur les quartiers limitrophes.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article UE 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

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

UE 1 En outre sont interdits

- 1 - Les constructions de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les extensions de celles existantes à la date d'approbation du présent règlement, sauf dans les secteurs UEi et UEg.
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

- 3 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme).

UE 2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 - Dans le secteur UEc un périmètre de constructibilité limitée en application de la servitude prévue au titre de l'article L.151-41- 5 du Code de l'urbanisme est mis en place. À l'intérieur de ce périmètre identifié au document graphique réglementaire par une trame spécifique, sont autorisées sous conditions :
 - les constructions ou installations nouvelles sous conditions de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher et /ou d'emprise au sol créées ;
 - les travaux dans les constructions existantes, d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée à 20 m² de surface de plancher et /ou d'emprise au sol créées ;
 - les constructions, installations ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol qui y sont liés, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires.

Cette servitude prend effet à la date d'approbation du présent PLU pour une durée de cinq ans maximum.

- 2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol. Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP et/ou d'emprise au sol, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant.
- 4 - Dans la zone UE concerné par le périmètre des monuments historiques repéré sur le plan de zonage tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 5 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur document graphique réglementaire et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du Ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 6 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain d'assiette, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée. (article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

Article UE 2 Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée.

CHAPITRE II

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UE 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

UE 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que par la nature et par l'intensité du trafic.

Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, pourra être imposé un seul accès par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

UE 3-2 Voirie publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres au moins, pour les voies à double sens et de 5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement permettant le cas échéant aux véhicules lourds de manœuvrer et compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain, dans un souci d'assurer la sécurité, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, etc. Et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

UE-3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article UE 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

UE 4-1 Eau potable

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

UE 4-2 Assainissement

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

2.1 Eaux résiduaires industrielles

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

Tout rejet d'effluents industriels bruts dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables à des eaux usées domestiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.3 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

a Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
- à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
- si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
- au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
- le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

b - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
- le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
- la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
- ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article UE 5 Réseaux divers et collecte de déchets

UE 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

UE 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

UE 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

UE 5-4 Collecte des déchets urbains

Les locaux et aménagements nécessaires à la gestion des déchets ménagers et extra ménagers le cas échéant (encombrants, déchets verts), devront être déterminés en accord avec les services gestionnaires.

Ils devront par ailleurs s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

Par rapport à l'Autoroute A64

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 mètres de l'axe de la voie, sans être inférieure à 3 mètres de la limite du domaine autoroutier et à 100 mètres de l'axe dans le secteur UEg.

Par rapport aux voies ferrées

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine public ferroviaire. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

Par rapport aux routes départementales

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :

- . s'agissant de la RD 120 :
 - 25 mètres de l'axe de la voie pour l'activité et les équipements publics,
 - 35 mètres de l'axe de la voie pour l'habitat.
- . s'agissant des autres RD :
 - 10 mètres de l'emprise de la voie :

- par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise publique. Toutefois, cette distance pourra être réduite à 6m et jamais inférieure à H/2 des constructions, de la limite de l'emprise publique dès lors que cet espace fait l'objet d'un traitement qualitatif végétal, et/ou, à destination des piétons – cycles.

Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :

- dans les opérations d'ensemble, sur les voies de desserte intérieure ;
- le long de voies privées une distance minimale de 4 m ou H/2, par rapport à la limite d'emprise, sera à respecter ;
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets–ainsi que pour les sas de livraison ;
- pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement des activités ferroviaires ;
- les parkings silos pourront bénéficier d'un prospect inférieur dès lors que l'intégration paysagère du projet est démontrée au travers d'une étude à produire.

Article UE 7 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 sa hauteur sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres ou à ;
- 15 mètres en limite des secteurs limitrophes à vocation dominante d'habitat. Dans ce cas, les éléments fonctionnels tels systèmes de conditionnement d'air ou tout autre, seront installés en dehors de cette bande de 15 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent. Sous réserve de ne pas entraver l'accès des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UE 9 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions existantes et/ou projetées ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

Article UE 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 8 mètres dans le secteur UE ;
- 12 mètres dans les secteurs UEi et UEg. Toutefois, en UEg et pour les installations nécessaires à l'exploitation des matériaux, une hauteur de 30 mètres au point le plus haut est autorisée ;
- 9 mètres dans le secteur UEc.

2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, l'utilisation des énergies renouvelables, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur..., appareillage de climatisation ;
- les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment ;
- pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et dépassant les hauteurs réglementaires, sous réserve de leur intégration paysagère démontrée et d'une harmonie avec le bâtiment existant.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Les projets seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Elles devront favoriser les projets architecturaux et d'aménagement qui utilisent au mieux les énergies renouvelables, la ventilation naturelle, les matériaux isolants biosourcés et l'adaptation au sol et qui minimisent le phénomène d'îlot de chaleur urbain particulièrement observable en zone UE.

UE 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment. Les camaïeux de gris seront employés à titre principal en cas de bardage métallique. Les chartes graphiques des entreprises seront à adapter en fonction des présentes dispositions.

UE 11-2 Toitures

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur.

UE 11-3 Clôtures

- excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres comportant ou non un mur-bahut de 0,40 mètre maximum et dans ce cas, elles peuvent être doublées d'une haie vive ;
- en limite des secteurs destinés à l'habitat, les clôtures seront doublées d'une haie vive ;
- dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours ;
- le long de l'autoroute A64 et des voies ferrées, les murs pleins sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

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

L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

Les murs bahut ou murs pleins seront enduits double face.

L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable est admis.

UE11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Sauf impossibilité démontrée, les climatiseurs seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles les masquent.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdite sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

UE11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière, notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent règlement.

Article UE 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

UE 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées sur murs, clôtures ou constructions : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'instauration de la notion d'EVPT (2nde modification du PLU opposable au 31/10/2019) et ne respectant pas le pourcentage d'EVPT, il appartiendra au pétitionnaire de communiquer le pourcentage d'EVPT existant à cette date de référence. Son projet ne devra pas aggraver la situation existante mais l'améliorer.

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant contribuant à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés, sur l'emprise du projet ou les fonciers limitrophes.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

UE 12-2 Obligations en matière de plantation

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative), annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

UE 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagées par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales

UE 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

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

III-3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article UE 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

UE 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment...).

Dans le cadre de PC sur plusieurs destinations ou sous-destinations et/ou sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction (nouvelle ou extension de plus de 100 m² de SP) ;
- tout changement de destination des constructions.

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement autorisé selon article UE-1	1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² 2 places par logement comportant une SP > 30 m ²
Commerce et activité de service	Commerce	1 place/tranche de 30 m ² de SP vente.
	Activité de service	1 place/tranche de 40 m ² SP
	Restauration	1pl/10 m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre Si l'hébergement hôtelier est associé à la restauration la valeur la plus forte des deux règles sera retenue
Autre secteur d'activités	Industrielles et artisanales	1 place/poste de travail
	Entrepôt	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de SP
Équipement d'intérêt collectif ou public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

UE 13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre d’emplacement de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature du projet (nombre de logements, de postes de travail, de l’effectif du public admissible et du contexte urbain.

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l’arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s’y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d’emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

LA ZONE URBAINE UP À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Caractère de la zone UP

Superficie : environ 55 ha

La zone UP recouvre des secteurs destinés à l'accueil, la gestion et le fonctionnement de la plupart des équipements publics et d'intérêt collectif présents sur la Commune.

Ces secteurs d'équipements sont ainsi principalement répartis dans le centre-ville élargi, au niveau des quartiers Clairfont, Récébédou et avenue de la Gare.

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

- de conforter leur caractère et leur vocation d'intérêt public ;
- de promouvoir des équipements publics avec un caractère opérationnel, paysager, environnemental et patrimonial affirmé.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article UP 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

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

UP1 En outre sont interdits

- 1 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme).
- 2 - Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

- 4 - Les installations et travaux divers de type :
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
 - les garages collectifs de caravanes (au sens de l'article L.444-1 du Code de l'urbanisme)

UP2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant.

Article UP 2 Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

CHAPITRE II ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article UP 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

UP 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position et configuration des accès, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, pourra être imposé un seul accès par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

UP 3-2 Voirie publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres au moins, pour les voies à double sens et de 5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement permettant le cas échéant aux véhicules lourds de manœuvrer et compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain, dans un souci d'assurer la sécurité, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

UP 3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article UP 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

UP 4-1 Eau potable

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

UP 4-2 Assainissement

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

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

a Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
- à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
- si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
- au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
- le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

b Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
- le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
- la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
- ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article UP 5 Réseaux divers et collecte de déchets

UP 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

UP 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

UP 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

UP 5-4 Collecte des déchets urbains

Les locaux et aménagements nécessaires à la gestion des déchets ménagers et extra ménagers le cas échéant (encombrants, déchets verts) devront être déterminés en accord avec les services gestionnaires.

Ils devront par ailleurs s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UP 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD 120 pour les activités et les équipements publics ;
 - 35 mètres de l'axe RD 120 pour l'habitat ;
 - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition ;
 - 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement du PLU et ne respectant pas ces prospect, d'autres implantations seront possibles sous réserve d'une bonne intégration architecturale sans porter atteinte à la sécurité.

2 - Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :

- dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure ;
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison ;
- pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, à la sécurité et au gardiennage des équipements ;
- pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les parkings silos pourront bénéficier d'un prospect inférieur dès lors que l'intégration paysagère du projet est démontrée au travers d'une étude à produire ;

- le long des cheminements piétons-cycles, les constructions pourront être implantées à l'alignement sous les conditions cumulatives suivantes : pas d'ouvertures ni d'accès créés sur ces cheminements, hauteur limitée à 2,50 mètres à la sablière ou 3,20 mètres sur acrotère, longueur totale de la construction sur alignement limitée à 12 mètres linéaires, prise en charge des eaux pluviales sur la parcelle privative.

Article UP 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UP 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance séparant deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article UP 9 Coefficient d'emprise au sol

Non réglementé

Article UP 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

- 1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres au point le plus haut.
- 2** - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc. sous réserve des dispositions de l'article 11 ci-après.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UP 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Les projets seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Elles devront favoriser les projets architecturaux et d'aménagement qui utilisent au mieux les énergies renouvelables, la ventilation naturelle, les matériaux isolants biosourcés et l'adaptation au sol, et qui minimisent le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

UP 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment. Les camaïeux de gris seront employés à titre principal en cas de bardage métallique.

UP 11-2 Toitures

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur.

UP 11-3 Clôtures

1 - Les clôtures seront constituées :

- soit de haies vives ;
- soit d'un grillage rigide ou dispositif à claire-voie comportant ou pas un mur bahut de 0,40 et d'une hauteur maximale de 1,60 m sur alignement et de 1,80 m sur limite séparative. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein enduit double face et d'une hauteur maximale de 1,60 m sur alignement et de 1,80 m sur limite séparative. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie vive.

2 - Pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, il sera dérogé à l'alinéa 1. Il pourra ainsi être proposé de réaliser des murs ou clôtures pleines sur alignement comme sur limite séparative, supérieures à celles préconisées.

3 - Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

- 4 - Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, faux bois. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable est admise. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit. Les murs bahut ou murs pleins seront enduits double face.

UP 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Sauf impossibilité démontrée, les climatiseurs seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est autorisée.

UP 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière, notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent règlement.

Article UP 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

UP12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict.

Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'instauration de la notion d'EVPT (2^{de} modification du PLU opposable au 31/10/2019) et ne respectant pas le pourcentage d'EVPT, il appartiendra au pétitionnaire de communiquer le pourcentage d'EVPT existant à cette date de référence. Son projet ne devra pas aggraver la situation existante mais l'améliorer.

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant contribuant à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés, sur l'emprise du projet ou les fonciers limitrophes.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

UP 12-2 Obligations en matière d'espaces libres et de plantation

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative) annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets, est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

UP12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagés par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

UP12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

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

III-3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article UP13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

UP13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment).

Dans le cadre de PC conjoints portant sur plusieurs destinations ou sous-destinations et sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction (nouvelle ou extension de plus de 100 m² de SP) ;
- tout changement de destination des constructions.

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement autorisé selon articles UP1 et UP2	1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² 2 places par logement comportant une SP > 30 m ² 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat
Équipement d'intérêt collectif ou public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

UP13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment.

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

Dispositions pour les zones à urbaniser (ouvertes et fermées)

LES ZONES À URBANISER OUVERTES

- La zone AUE Caminoles
- Le secteur AUE Francazal/Bois vert

LES ZONES À URBANISER FERMÉES

- Les zones AUE0 : Francazal/Bois vert, Ferrié-Palarin Nord, secteur Batareu sud et Torte Sud

LA ZONE URBAINE AUE OUVERTE A L'URBANISATION A VOCATION ECONOMIQUE

Caractère de la zone AUE

Superficie globale : environ 16 ha

La zone AUE recouvre deux secteurs :

AUE Franczal (environ 3 ha) : secteur situé en bordure de la route de Seysses et en front de l'aérodrome, il est notamment destiné à l'accueil d'entreprises liées aux activités robotique, mécanique, aéronautique, autres activités d'innovation technologique, et aux centres de formation en découlant. Ce type d'activité nécessite la proximité de l'aérodrome de Franczal et de l'ensemble de l'écosystème en projet autour du futur pôle de compétence dans le secteur AUE0 Franczal.

AUE Caminols (environ 13 ha) : situé en limite Sud-Ouest de la Commune et délimité par la RD 120 en entrée de ville. Ce secteur est partiellement urbanisé sur environ 3ha sous la forme d'activités économiques et d'habitations imbriquées, dont l'enjeu est leur renouvellement à terme. Le foncier libre a une vocation économique et est destiné à accueillir un lotissement d'activité de type artisanal et PME, permettant de répondre à des demandes d'acquisition ou de location, à l'exclusion des activités commerciales.

Les constructions ne pourront être autorisées que sous forme d'opérations d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures.

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

- de polariser sur ces sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes et d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement ;
- d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Ces 2 secteurs font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de maîtriser leur développement.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article AUE 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions
	Hébergement	Non autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat	Autorisée
	Commerce de détail	Non autorisée
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Non autorisée
	Cinéma	Non autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Caminoles)	Non autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Francazal)	Autorisée sous condition
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée
	Équipements sportifs	Non autorisée
	Lieux de culte	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Caminoles)	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public (Francazal)	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisée
	Bureau	Autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisée
	Exploitation forestière	Non autorisée

AUE 1-1 En outre sont interdits

- 1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites et à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUE 1-2.
- 2 Les installations et travaux divers de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 3 Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'urbanisme).
- 3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes, dans l'orientation d'aménagement de Caminols les constructions et les extensions à usage d'habitat sont interdites, (en cohérence avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU).

AUE 1-2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 Dans le secteur bâti figuré par secteur mutable à termes dans l'orientation d'aménagement de Caminols, les changements de destination sont admis, sous conditions, que ces nouvelles destinations soient compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 2 Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble, et après qu'aient été réalisés les équipements d'infrastructures indispensables (accès, voirie et réseaux divers).
- 3 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m² de surface de plancher (SP) et/ou d'emprise au sol.
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP et/ou d'emprise au sol, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 4 Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher.
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité. Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m² de SP, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 5 Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles et artisanales ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 6 Sur le secteur AUE Francazal, seuls les établissements mentionnés dans l'encadré introductif « caractère de la zone » seront autorisés.

Article AUE 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

CHAPITRE II

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article AUE 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

AUE 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour des raisons de sécurité, pourra être imposé un seul accès par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

AUE 3-2 Voirie publique ou privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres au moins, pour les voies à double sens et de 5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement permettant le cas échéant aux véhicules lourds de manœuvrer et compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace urbain, dans un souci d'assurer la sécurité, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

AUE-3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DECHETS ET DE TELECOMMUNICATION

Article AUE 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

AUE 4-1 Eau potable

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

AUE 4-2 Assainissement

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

2.1 Eaux résiduaires industrielles

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

Tout rejet d'effluents industriels bruts dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables à des eaux usées domestiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

2.3 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

a Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
- à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
- si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
- au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
- le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

b Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
 - le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
 - la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
 - ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article AUE 5 Réseaux divers et collecte de déchets

AUE 5-1 Électricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

AUE 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

AUE 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

AUE 5-4 Collecte des déchets urbains

Les locaux et aménagements nécessaires à la gestion des déchets ménagers et extra ménagers le cas échéant (encombrants, déchets verts) devront être déterminés en accord avec les services gestionnaires.

Ils devront par ailleurs s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

CHAPITRE III

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

III-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AUE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

Par rapport aux voies ferrées :

toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine public ferroviaire. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

Par rapport aux départementales :

- par rapport à la RD 120 dans le secteur Caminoles, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 55 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD15 dans le secteur de Francazal, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m de la limite d'emprise publique de cette voie. Toutefois, cette distance pourra être réduite à 10 m de la limite de l'emprise publique, dès lors que cet espace fait l'objet d'un traitement qualitatif végétalisé et/ou à destination des piétons- cycles.

Par rapport autres voies :

les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi que pour les sas de livraison et pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article AUE 7 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 sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article AUE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent, sous réserve de ne pas entraver l'accès des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article AUE 9 Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne doit pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

Article AUE 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment excepté :

- dans le secteur Caminoles, pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres ;
- dans le secteur Francazal, où la hauteur pourra être portée à 15 mètres.

Des dépassements de hauteur pourront être admis

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, l'utilisation des énergies renouvelables, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur..., appareillage de climatisation.
Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- pour les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et dépassant les hauteurs réglementaires, sous réserve de leur intégration paysagère démontrée.

III-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUE 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Les projets seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Il s'agit de concevoir un site économique affichant un marqueur pour la revalorisation de l'image du secteur d'entrée de ville sur la D 120, en favorisant un nouveau paysage urbain innovant dans son architecture et sa morphologie.

Les conceptions devront favoriser les projets architecturaux et d'aménagement qui utilisent au mieux les énergies renouvelables, la ventilation naturelle, les matériaux isolants biosourcés et l'adaptation au sol, et qui minimisent le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

AUE 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale du bâti en général et notamment sur l'entrée de ville en favorisant une composition qualitative des façades le long de la RD 120, en termes de volumes, de gabarit, de rythme, de matériaux et de couleurs harmonisées, ainsi qu'en termes de traitement des abords et des limites, en donnant une place importante au paysage.

Toutes les restaurations et constructions nouvelles seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement urbain et paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Les enduits doivent tenir compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment. Les camaïeux de gris seront employés en cas de bardage métallique.

Les chartes graphiques des entreprises pourront être admises si elles s'harmonisent avec la construction et avec le paysage urbain environnant, sous réserve du respect de l'article AUE 11-5.

AUE 11-2 Toitures

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ;
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

AUE 11-3 Clôtures

Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres comportant ou non un mur-bahut enduit double-face de 0,40 mètre maximum et dans ce cas, elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Les enduits des murs-bahuts doivent s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles. Il doit être tenu compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement :

- en limite des secteurs destinés à l'habitat, les clôtures seront doublées d'une haie vive.
- dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

AUE 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Sauf impossibilité démontrée, les climatiseurs seront installés de façon à être invisibles depuis l'espace public.

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles les masquent.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

AUE 11-5 Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Toute implantation doit respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière et notamment le Règlement Local de Publicité (RLP) annexé au présent règlement.

Article AUE 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

AUE 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre ou assimilés dont la moitié minimum doit être traitée en EVPT au sens strict

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant contribuant à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié des aménagements d'espaces vert et paysagers en cohérence avec l'orientation d'aménagement, il s'agira de donner une place importante au paysage et d'encourager la restauration de la biodiversité dans ce secteur.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

AUE 12-2 Obligations en matière de plantation

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative) annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement. En cas de contraintes constructives justifiées, cette surface de 2,25 m² est à conserver mais est modulable dans sa géométrie.

AUE 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, les arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagées par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

AUE 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

Les parcelles situées en limite des zones agricoles et naturelles, devront prévoir des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère variée et haute sur la limite du terrain afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

III-3 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

Article AUE 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

AUE 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins

Le nombre minimal de place fixé par le règlement peut être modulé en fonction de la nature précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération (parking visiteurs notamment).

Dans le cadre de PC conjoints portant sur plusieurs destinations ou sous-destinations et sur des terrains contigus, la mutualisation des aires de stationnement pourra conduire à minorer les obligations de stationnement sur la base d'études et modélisations argumentées.

Champ d'application

Cet article concerne :

- toute construction (nouvelle ou extension de plus de 100 m² de SP) ;
- tout changement de destination des constructions.

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Habitation	Logement autorisé selon article AUE-1	1 place par logement comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m ² 2 places par logement comportant une SP > 30 m ²
Commerce et activité de service	Commerce	1 place/tranche de 30 m ² de SP vente.
	Activité de service	1 place/tranche de 40 m ² SP
	Restauration	1pl/10m ²
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place/chambre Si l'hébergement hôtelier est associé à la restauration la valeur la plus forte des deux règles sera retenue
Autre secteur d'activités	Industrielles et artisanales	1 place/poste de travail
	Entrepôt	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public) et de la localisation
	Bureaux	1 place par tranche de 40m ² de SP
Équipement d'intérêt collectif ou public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

AUE 13-2 Stationnement des vélos

Dispositions générales

Les espaces réservés au stationnement des deux-roues dans les bâtiments ou résidences doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ils seront de préférence couverts et éclairés ;
- ils devront disposer d'un système de fermeture sécurisé ou être équipés de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues ;
- ils devront être accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment.

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature du projet (nombre de logements, de postes de travail, de l'effectif du public admissible et du contexte urbain).

Besoins

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

La zone AU0 Ferrié Palarin fermée à l'urbanisation / à vocation mixte

Caractère de la zone AU0

Superficie : 33 ha

La zone AU0 dit de Ferrié-Palarin (33 ha), est destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour la création d'un nouveau quartier à vocation d'habitat mixte, d'équipements et de services. Ce secteur se situe dans un contexte d'accessibilité très favorable : à proximité d'axes majeurs de l'agglomération et du pôle multimodal de la gare de Portet-sur-Garonne.

La ville souhaite donc engager la création d'un nouveau quartier, mettant en œuvre un concept d'aménagement exemplaire sur le plan urbain, sociétal (mixité d'accueil) et environnemental. Un potentiel d'accueil d'environ 1 050 logements, est projeté. Ce quartier sera également destiné à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif qui pour certains relèvent d'un enjeu supra-communal (Parking de rabattement en lien avec le pôle multimodal de la gare, ...).

Son urbanisation est conditionnée à la mise en place des nouvelles conditions épuratoires dans le cadre du projet porté par le SIVOM SAGE en partenariat avec les services de l'État, Toulouse Métropole et le SICOVAL.

Le périmètre du futur quartier Ferrié-Palarin est fermé à l'urbanisation, dans l'attente également de l'aboutissement de l'étude urbaine précisant le projet, le programme d'accueil et les éléments de faisabilité opérationnelle.

Son ouverture à l'urbanisation ne s'effectuera donc qu'à la suite de cette étude urbaine et dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU consécutive à conduire.

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

- de maintenir le caractère non urbanisable en interdisant toute occupation ou utilisation du sol dans l'attente d'un projet en compatibilité avec le PADD.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article 1AU0 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

CHAPITRE II

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVÉES

Sans objet

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Sans objet

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet

III-3 - STATIONNEMENT

Sans objet

La zone urbaine AUE0 Fermée à l'urbanisation à vocation économique

Caractère de la zone

Superficie totale (zone et secteurs) : environ 41 ha

La zone AUE0, recouvre quatre secteurs :

Le secteur dit de Francazal (27 ha env.), est destiné à l'accueil d'un parc d'activités à travers deux composantes. La première est tournée vers des activités innovantes en lien l'aéronautique, la robotique, la mécatronique et les mobilités du futur, au service d'un nouvel écosystème économique en construction. La deuxième plus traditionnelle dans la continuité des activités existantes de ce secteur, permettant également d'accompagner la mutation du tissu industriel et technologique. Ce site est identifié dans la démarche « cœur économique du Muretain » dans le secteur dit de « l'accroche métropolitaine » et fait l'objet d'une étude programmatique « secteur de Francazal ». Ce secteur fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'en maîtriser le développement.

Le secteur dit de Ferrié Palarin Nord, (6 ha env.) destiné à l'accueil d'activités en lien avec le boulevard de l'Europe et activités existantes).

Le secteur dit de Torte Sud (4 ha env.), déjà partiellement bâti et desservi par les réseaux ce secteur nécessite une réflexion urbaine particulière quant à son possible renouvellement urbain en lien avec le repositionnement de l'installation classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existante au sein de la zone d'activités au nord.

Le secteur dit de Batareu sud (4 ha env.) est occupé actuellement par un bâti assez récent. Il est raccordé à la station d'épuration du Bac qui a fait l'objet de la mise en demeure en juillet 2021 visant à interdire toute nouvelle ouverture à l'urbanisation de zones desservies par la station défaillante. De ce fait, ce secteur demeure en zone fermée.

L'urbanisation de l'ensemble de ces secteurs, à dominante d'activités économiques, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

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

- pour la zone AUE0 Francazal, Ferrié Palarin nord et Torte Sud, de maintenir le caractère non urbanisable en y interdisant toute occupation et utilisation du sol, dans l'attente d'un projet en compatibilité avec le PADD ;
- pour la zone UE0 Batareu Sud, de maintenir le caractère non urbanisable en y interdisant toute occupation et utilisation du sol, dans l'attente d'une mise aux normes de la station du Bac.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article AUE0 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

CHAPITRE II

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVÉES

Sans objet

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Sans objet

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sans objet

III-3 - STATIONNEMENT

Sans objet

Dispositions pour les zones Agricoles et Naturelles

LA ZONE AGRICOLE

- **La zone A**
- **Le secteur agricole protégé Ap**

LA ZONE NATURELLE ET LES SECTEURS D'ACCUEIL LIMITE (STECAL)

- **La zone N**
- **Des sous-secteurs :**
 - **NCe** : corridor écologique des bords de Garonne qui reprend le périmètre de la RNR ;
 - **Nf** : correspondant au site de l'aérodrome de Franczal ;
 - **NLg** : situé au sein du ramier en rive gauche accueillant des aménagements et installations de loisirs de plein air compatibles avec les bords de Garonne ;
 - **Npv** : site dédié à l'accueil des installations photovoltaïques au sol.
- **Des secteurs de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) :**
 - **Ngv** : correspondant à l'aire d'accueil communautaire existante des gens de voyage ;
 - **Nap** : dédié à l'accueil d'activités en lien avec un projet d'intérêt collectif agricole – apicole ;
 - **NL1** : stecal existant au PLU approuvé 2019, d'accueil hôtelier et de de restauration route de Seysses ;
 - **NL2** : dédié à un projet d'équipement public salle multi activités en proximité du plan d'eau (ancienne gravière) bordant l'A64 et le boulevard de l'Europe.

La zone agricole A

Caractère de la zone

Superficie totale (zone et secteur) : environ 250 ha

Cette zone comprend les sites dédiés à l'activité agricole.

L'activité agricole y est à conforter dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement, d'une agriculture durable et répondant à un enjeu de consommation de proximité.

La zone A (environ 151 ha) participe par ailleurs à une protection efficace de la vallée de la Garonne et contribue à maintenir un effet de « coupure verte » entre les zones d'activités de Toulouse et la Commune de Portet-sur-Garonne.

Elle comprend un sous-secteur Ap (agricole protégé – environ 99 ha) situé en rive droite en continuité du corridor écologique de la Garonne et assujetti aux dispositions du PPR risques inondation et mouvements de terrain.

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

- de protéger les espaces agricoles de la Commune ;
- de préserver des entités paysagères participant à la diversité d'occupation de la Commune ;
- de limiter l'occupation du sol aux seules constructions, et extensions de bâtiments existants nécessaires et utiles aux exploitations agricoles ;
- de limiter les constructions en lien avec l'activité agricole dans le secteur classé en Ap, s'agissant des terrains impactés par le risque inondable et par le risque mouvements de terrain.



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article A 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

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

A1-1 En zone A (Agricole), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- 1 - Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole qu'il s'agisse :
 - des constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions, réhabilitations) sous conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers) et que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas 200 m².

- La création ou l'aménagement d'annexes à l'habitation inférieures ou égales à 20 m² de Surface de Plancher (SP) ou d'emprise au sol, de piscine non couverte sans limitation d'ES, sous réserve :
 - d'être implantées dans un rayon de 30 m maximum et de former avec l'habitation un même ensemble architectural ;
 - de ne pas porter atteinte à la préservation de l'exploitation agricole et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2 - Des constructions et installations agricoles (y compris les installations classées à usage agricole) de type : bâtiment de stockage de production agricole ou de matériels agricoles, bâtiments d'élevage..., sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- 3 - Des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sous réserve que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4 - Des aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 5 - Des équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux ;
- 6 - Des centrales photovoltaïques, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf article du L.151-11 du Code de l'urbanisme) et à condition qu'elles soient localisées dans des terrains remblayés ou en friches ou artificialisés.

A1-2 En Secteur Ap (Agricole protégé), sont interdites

- dans les parties impactées par le risque inondation ou par le risque mouvements de terrain du PPRN en vigueur, toutes constructions nouvelles ou extensions (y compris dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction de bâtiment existant non liée à un sinistre) ;
- des centrales photovoltaïques, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf article du L.151-11 du Code de l'urbanisme) et à condition qu'elles soient localisées dans des terrains remblayés ou en friches ou artificialisés.
- en dehors des parties impactées par le PPRN, il est fait application de l'article A1-1.

A1-3 En outre, est applicable

Dans les secteurs soumis aux risques inondation, mouvements de terrain et sécheresse, les prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur annexés au présent PLU.

Article A 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

II-1 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article A 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

A 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

A 3-2 Voirie publique ou privée

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article A1.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse aisément faire demi-tour.

A 3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article A 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

A 4-1 Eau potable

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

A 4-2 Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome validé par le service gestionnaire.

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

2.2 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

a Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
- à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
- si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
- au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
- le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

b Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
 - le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
 - le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
-
- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
 - lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
 - la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
 - ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article A 5 - Réseaux divers et collecte de déchets

A 5-1 Électricité - Téléphone

Sans objet

A 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) au site et au paysage dans les meilleures conditions, une isolation phonique suffisante afin de limiter la gêne pour le voisinage.

A 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Sans objet

A 5-4 Collecte des déchets urbains

Les locaux et aménagements nécessaires à la gestion des déchets ménagers et extra ménagers le cas échéant (encombrants, déchets verts) devront être déterminés en accord avec les services gestionnaires.

Ils devront par ailleurs s'intégrer au site au paysage dans les meilleures conditions.

CHAPITRE III CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
--

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles, etc.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 120 (cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et aux autres occupations du sol conformément à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme) ;
- 35 mètres de la limite d'emprise des routes départementales ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- 2 - Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 4m au faitage.
- 3 - Pour les constructions agricoles ou installations agricoles nouvelles autorisées à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres. Toutefois, des dépassements de hauteur pourront être admis :
 - pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole, l'utilisation des énergies renouvelables, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages ;
 - pour les extensions de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent règlement et dépassant les hauteurs réglementaires, sous réserve de leur intégration paysagère démontrée.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Les projets seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Une attention particulière est à porter à l'intégration architecturale et paysagère des constructions et les abords des bâtiments qui doivent être soignés en favorisant notamment les plantations.

Elles devront favoriser les projets architecturaux et d'aménagement qui utilisent au mieux les énergies renouvelables, la ventilation naturelle, les matériaux isolants biosourcés et l'adaptation au sol et qui minimisent le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

A 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les enduits doivent tenir compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

Les camaïeux de gris seront employés à titre principal en cas de bardage métallique.

Pour une meilleure intégration paysagère, en cas de façades visibles depuis l'espace public, il pourra être exigé de mixer les matériaux de façade.

A 11-2 Toitures

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- leur pente doit être comprise entre 30 et 35% ;
- leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe ;
- les tuiles de ton noir ou approchant sont interdites en raison de leur pouvoir réfléchissant faible ou nul.

D'autres couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur.

A 11-3 Clôtures

Les clôtures doivent être ajourées et sans soubassement. Dans ce cadre, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage à grosses mailles et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

D'autres caractéristiques pourront être ponctuellement autorisées pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité agricole, sous réserve de leur conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) le cas échéant.

A 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, climatiseurs..., doit être déterminée afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Les réservoirs, silos etc..., laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

Article 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

A 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Au voisinage des constructions, les espaces libres de tout bâti doivent prévoir des espaces de pleine terre ou assimilée ainsi une végétalisation conséquente pour renforcer et contribuer à la qualité paysagère du site et au maintien de la biodiversité. Les constructions, aménagements et occupations du sol devront s'appuyer également sur la valorisation et la conservation au mieux des végétaux existants (masses végétales, plantations de type haie ou arbres de qualité).

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant contribuant à mieux limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés sur l'emprise du projet ou les fonciers limitrophes.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

A 12-2 Obligations en matière de plantation

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative) annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

A 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagées par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales

A 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

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

III -3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article A 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

A 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Champ d'application

Cet article concerne toute construction (nouvelle ou extension).

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Logement autorisé selon article A1		2 places par logement
Constructions et installations agricoles		Dans le cadre d'activité de vente de produits agricoles sur le site de l'exploitation, les aires de stationnement à réaliser seront modulées selon le nombre de postes de travail affectés à la vente et selon la fréquentation admissible.

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

A 13-2 Stationnement des vélos

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

La zone naturelle N (y compris secteurs et STECAL)

Caractère de la zone et secteurs

Superficie totale (zone et secteurs) : 500 ha

La zone N (environ 200 ha) recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, à forte valeur environnementale qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que de leur intérêt paysager.

Elle est majoritairement localisée dans les parties Est et Ouest du territoire.

Elle recouvre à l'Est le corridor écologique de la Garonne confluence Garonne-Ariège comprise et les coteaux partiellement boisés.

Elle englobe ainsi le ramier situé entre le centre historique de la ville et la Garonne et le Parc Naturel de Portet-sur-Garonne au sein de la Réserve naturelle régionale (RNR).

À l'ouest du territoire communal, elle constitue une zone « tampon », depuis l'aérodrome de Franczal et les secteurs urbanisés ou à urbaniser, avec des enjeux de préservation et valorisation pour les secteurs conservés.

La zone N comporte par ailleurs :

4 sous-secteurs à caractère naturel dominant

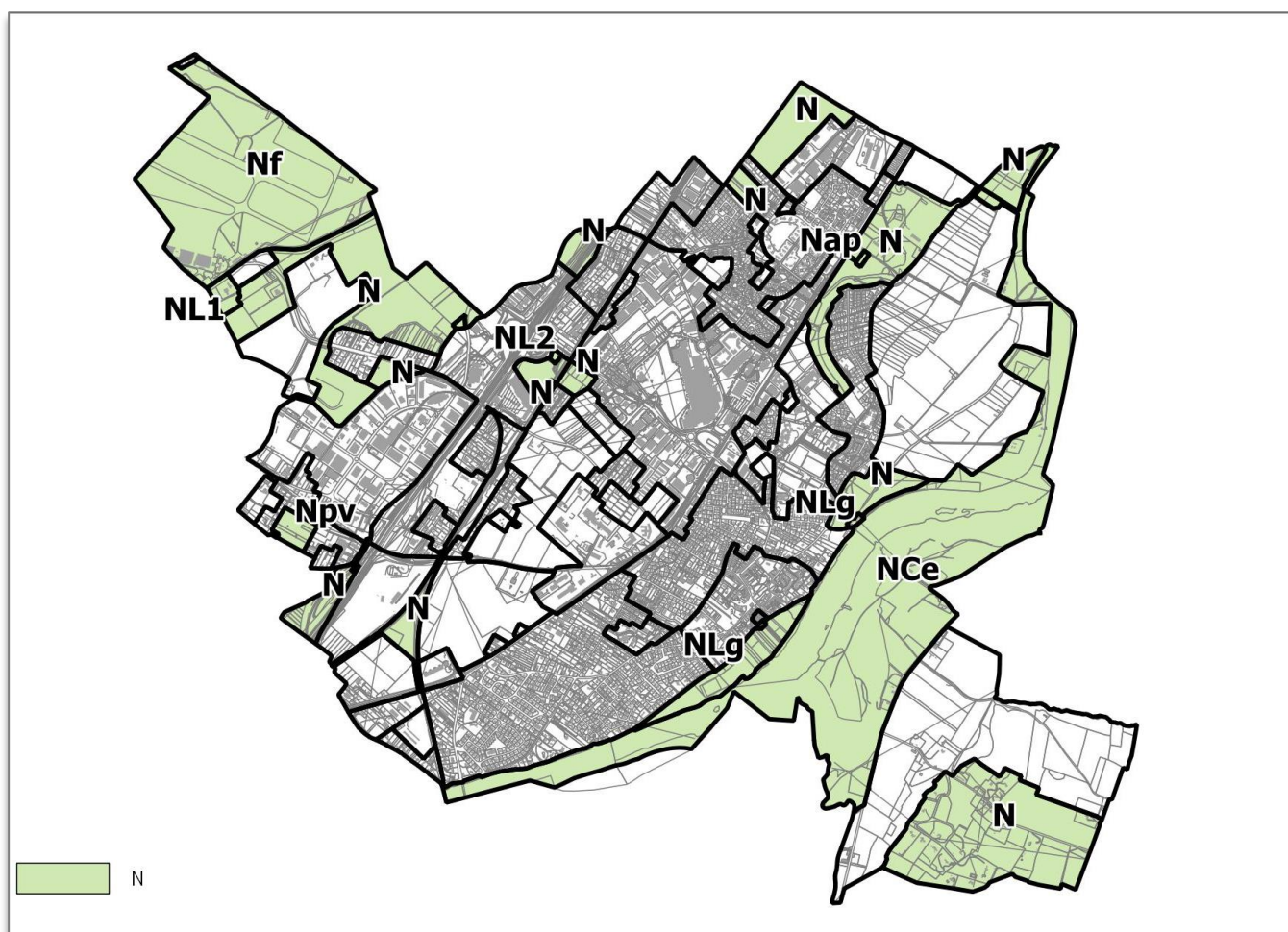
- **le secteur Nce (environ 187 ha)** corridor écologique des bords de Garonne qui reprend en très grande partie le périmètre de la RNR ;
- **le secteur Nf (environ 92 ha)** correspondant au site de l'aérodrome de Franczal ;
- **le secteur NLg ((environ 14 ha)** situé au sein du ramier en rive gauche au contact du centre-ville historique et hors périmètre de la RNR, accueillant des aménagements et installations de loisirs de plein air compatibles avec les bords de Garonne ;
- **le secteur Npv (environ 3.6ha)** pouvant accueillir des installations photovoltaïques au sol.

4 secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)

- **le secteur Ngv (environ 0.3 ha)** correspondant à l'aire d'accueil communautaire existante des gens de voyage ;
- **le secteur Nap (environ 0,4 ha)**, dédié à l'accueil d'activités en lien avec un projet d'intérêt collectif agricole – apicole ;
- **le secteur NL1 (environ 2,7 ha)**, secteur existant d'accueil hôtelière et de de restauration route de Seysses ;
- **le secteur NL2 (environ 0,25 ha)**, dédié à un projet d'équipement public salle multiactivités en proximité du plan d'eau (ancienne gravière) bordant l'A64 et le boulevard de l'Europe.

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

- de protéger et valoriser les espaces naturels, et les éléments de paysage porteurs d'identité communale ainsi que les espaces de biodiversité ;
- d'identifier le corridor écologique de la Garonne au travers d'un zonage spécifique afin de permettre une meilleure lisibilité et protection de cet espace classé en RNR par ailleurs ;
- d'identifier les grands secteurs bénéficiant de qualité de site à caractère naturel dominant à préserver accueillant des installations de loisirs des bords de Garonne ou d'installations de l'aérodrome de Franczal ;
- d'identifier des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les sous-secteurs afin de permettre un accueil encadré de constructions adaptées au site naturel et au paysage ;
- de prendre en compte les risques liés aux zones inondables et les nuisances (PEB de Franczal).



CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article N 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, destination des constructions et natures d'activités

Occupations et utilisations du sol		
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions
	Hébergement	Non autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisée
	Restauration	Non autorisée
	Commerce de gros	Non autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous conditions
	Hôtels, autres hébergements touristiques	Non autorisée
	Cinéma	Non autorisée
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisée
	Salles d'art et de spectacles	Non autorisée
	Équipements sportifs	Non autorisée
	Lieux de culte	Non autorisée
	Autres équipements recevant du public	Autorisée sous conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisée
	Entrepôt +	Non autorisée
	Bureau	Non autorisée
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisée
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée
	Exploitation forestière	Autorisée

N1-1 - Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :

1-1-1 Dans toute la zone N, dans les 4 sous-secteurs et dans les 4 STECAL :

Des aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration au site.

En outre, seuls sont admis par zone, secteurs ou STECAL:

1-1-2 Dans la zone N :

Seuls sont admis :

A Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de leur intégration paysagère au site et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'il s'agisse :

- des constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions, réhabilitations) sous conditions qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité (dans un rayon à moins de 100 m de ces derniers) et que la surface de plancher totale (existante et extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante et extension) ne dépassent pas 200 m².
- des constructions et installations agricoles (y compris les installations classées à usage agricole) de type : bâtiment de stockage de production agricole ou de matériels agricoles, bâtiments d'élevage... ;
- les constructions, installations ou ouvrages liés au fonctionnement ou à l'entretien de l'Autoroute, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol qui y sont liés, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires.

B L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU sans création d'unités d'habitation supplémentaire dans une limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU et sans que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse 200 m².

C La création ou l'aménagement d'annexes à l'habitation existante de surface inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, de piscine non couverte sans limitation d'ES, sous réserve :

- d'être implantées dans un rayon de 30 m maximum et de former avec l'habitation un même ensemble architectural ;
- de ne pas porter atteinte ni à la préservation et sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

D L'accueil des centrales photovoltaïques, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf article du L.151-11 du Code de l'urbanisme) et à condition qu'elles soient localisées dans des terrains remblayés ou en friches ou artificialisés.

1-1-3 Dans le sous-secteur NCE (continuité écologique)

Seuls sont admis les aménagements, installations, activités et constructions prévus dans le règlement de la Réserve Naturelle Régionale (en annexe du présent PLU).

1-1-4 Dans le sous-secteur NLg (bords de Garonne)

Seuls sont admis, les aménagements et installations de loisirs de plein-air de type : terrains de jeux, de sport, de loisirs ouverts au public, compatibles avec les bords de Garonne.

1-1-5 Dans le sous-secteur Nf (aérodrome Franczal)

Seules sont admises, les constructions les installations nécessaires à l'activité aéronautique de la base aérienne.

1-1-6 Dans le sous-secteur Npv (d'accueil de projet photovoltaïque)

Seules sont admises, les constructions et occupations du sol nécessaire à la production d'énergie photovoltaïque dans la limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour ces constructions.

1-1-7 Dans le STECAL Ngv (aire des gens du voyage existante)

Seules sont admises, la construction, l'amélioration et l'aménagement de bâtiments liés aux installations sanitaires nécessaires à l'accueil des gens du voyage, dans le cadre d'un aménagement géré par une collectivité.

1-1-8 Dans le STECAL Nap (accueil d'activités en lien avec projet agricole – apicole) :

Seules sont admises, les constructions dédiées à un projet d'intérêt collectif permettant l'accueil d'activités culturelles et économiques en lien avec l'activité agricole (apicole) sous conditions :

- de ne pas dépasser une surface de plancher et/ou d'emprise au sol de 40% mesurée au périmètre du stecal et une hauteur de 10 m maximum (article 10).
- du raccordement aux réseaux publics existants.
- de prévoir 40% des espaces de pleine terre ou assimilée (article N12-1) mesurée au périmètre du stecal, ainsi que des plantations et une végétalisation conséquentes à l'échelle du stecal pour préserver et renforcer la qualité paysagère du site.
- de prévoir une architecture qualitative avec des matériaux de façade et un aspect extérieur qui s'inscrit en harmonie dans l'espace naturel et les boisements environnants.

1-1-9 Dans le stecal existant NL1 (accueil hôtelier et restauration)

Seuls sont admis :

- les structures de restauration, hôtels ou salles de réunion sous conditions d'être dans l'emprise constructible fixée dans le DGR avec une hauteur limitée à 15 mètres (article 10) et une emprise globale au sol des constructions existantes et projetées qui ne peut excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière (article 9) ;
- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés, sous conditions d'être limitées à 100 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol et d'être intégrés à un ensemble bâti.

1-1-10 Dans le STECAL NL2 (accueil d'équipement public)

Seules sont admises, les constructions dédiées à un projet d'équipement public (salle multiactivités) en proximité du plan d'eau (ancienne gravière) bordant l'A64 et le boulevard de l'Europe sous conditions :

- d'une emprise au sol maximum de 300 m² et d'une hauteur de 10 maximum (article 10) ;
- du raccordement aux réseaux publics existants ;
- de prévoir des espaces de pleine terre ou assimilée (article 12-1) ainsi qu'une végétalisation conséquentes à l'échelle du STECAL pour préserver et renforcer la qualité paysagère du site et des espaces naturels environnants.

N1-2 Sont soumises à conditions particulières

- 1 - Dans les secteurs soumis aux risques inondation, mouvements de terrains et sécheresse, les prescriptions des Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur annexés au présent PLU s'appliquent.
- 2 - Sous les courbes de bruit A, B, C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les prescriptions du PEB jointes en annexe s'appliquent.
- 3 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le DGR et dans le plan des servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

Article N 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

CHAPITRE II ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article N 3 Accès, voirie et modes actifs

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

N 3-1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter la gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

N 3-2 Voirie publique ou privée

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article N1.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse aisément opérer un demi-tour.

N 3-3 Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

II-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE COLLECTE DE DÉCHETS ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Article N 4 Desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

N 4-1 Eau potable

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

N 4-2 Assainissement

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

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome validé par le service gestionnaire.

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

2.2 Eaux pluviales

Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Prescriptions

a Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement ;
- à titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum) ;
- si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare ;
- au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé ;
- le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire ;
- le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

b Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire :

- perméabilité des sols favorable à l'infiltration ($> 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans ;
- le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration ;
- le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.

- perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ($< 10^{-6}$ m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte ;
- lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies ;
- la création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire ;
- ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

Article N 5 Réseaux divers et collecte de déchets

N 5-1 Électricité - Téléphone

Sans objet

N 5-2 Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) au site et au paysage dans les meilleures conditions et dotés d'une isolation phonique suffisante afin de limiter la gêne pour le voisinage.

N 5-3 Infrastructure et réseaux de télécommunication

Sans objet

N 5-4 Collecte des déchets urbains

Les locaux et aménagements nécessaires à la gestion des déchets ménagers et extra ménagers le cas échéant (encombrants, déchets verts), devront être déterminés en accord avec les services gestionnaires.

Ils devront par ailleurs s'intégrer au site au paysage dans les meilleures conditions.

CHAPITRE III

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

III-1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Sont compris dans les emprises publiques : les places, les chemins, les espaces verts, les voies piétonnes et cyclables, les voies automobiles ...

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- En zone N, excepté pour le secteur NL2 : toute construction doit être implantée à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD 120, (cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes et aux autres occupations du sol mentionnées à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme)
- En secteur NL2, les constructions seront implantées à une distance minimale de 60 mètres de l'axe de la RD63 (en cohérence avec les préconisations de l'étude Amendement Dupont intégrée en annexe dans le présent PLU).
- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 64 (cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes et aux autres occupations du sol mentionnées à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme)
- 35 mètres de la limite d'emprise des routes départementales. En zone Nf, le long de la RD 15, ce prospect pourra être modulé afin de conserver l'alignement du bâti existant et dans le cadre d'une meilleure intégration paysagère à démontrer.
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure :

- au droit de la construction ;
- à partir du niveau du sol naturel existant ;
- avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet ;
- sur sablière ou sur acrotère selon le type de toiture.

1 - En zone N et pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées :

- pour les constructions à usage d'habitation ~~et leurs annexes~~, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres ;
- pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres ;
- pour les constructions agricoles ou installations agricoles autorisées, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres. Toutefois, des dépassements de hauteur pourront être admis ;
- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole, l'utilisation des énergies renouvelables et pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages techniques ;
- pour les extensions de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent règlement et dépassant les hauteurs réglementaires, sous réserve de leur intégration paysagère démontrée.

2 - En secteurs et STECAL :

- Nf : la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas dépasser 10 mètres ;
- Npv et Ngv : la hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 7 mètres ;
- Nap : la hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 10 mètres ;
- NL1 : la hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser une hauteur de 15m ;
- NL2, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 10 mètres.

III-2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Conditions générales

Les projets seront conçus en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Une attention particulière est à porter à l'intégration architecturale et paysagère des constructions et les abords des bâtiments qui doivent être soignés en favorisant notamment les plantations.

Elles devront favoriser les projets architecturaux et d'aménagement qui utilisent au mieux les énergies renouvelables, la ventilation naturelle, les matériaux isolants biosourcés et l'adaptation au sol et qui minimisent le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

N 11-1 Façades - couleurs – matériaux/ aspect extérieur

Les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Pour les façades anciennes, la modénature existante (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notable) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les enduits doivent tenir compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment. Les camaïeux de gris seront employés à titre principal en cas de bardage métallique.

N 11-2 Toitures

Dans le cas de toitures traditionnelles :

- leur pente doit être comprise entre 30 et 35% ;
- leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe ;
- les tuiles de ton noir ou approchant sont interdites en raison de leur pouvoir réfléchissant faible ou nul.

D'autres couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
- pour des toitures terrasses végétalisées ;
- pour des toitures évitant ou atténuant le phénomène d'îlots de chaleur.

N 11-3 Clôtures

Les clôtures doivent être ajourées, et sans soubassement. Dans ce cadre, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage à grosses mailles, et d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

D'autres caractéristiques pourront être ponctuellement autorisées pour des impératifs techniques ou sécuritaires, sous réserve de leur conformité avec les dispositions du PPR inondation le cas échéant.

N 11-4 Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, climatiseurs..., doit être déterminée afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Les réservoirs, silos etc..., laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives.

La réalisation de fresques murales sur des façades ou espaces vues de l'espace public est interdites sauf s'il s'agit de bâtiments ou ouvrages publics.

Article N 12 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

N 12-1 Obligation en matière d'espaces verts de pleine terre (EVPT) ou assimilés

Un espace est qualifié de "pleine terre" si :

- son revêtement est perméable ;
- il comprend un couvert végétal ;
- son sous-sol est libre de tout équipement ou construction, à l'exclusion du passage de réseaux.

Toutefois, sont assimilés à des espaces verts de pleine terre moyennant les coefficients de pondération suivants :

- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale > ou égale à 30 cm : 0,6 ;
- les espaces verts sur dalle ou toitures végétalisées, comprenant une épaisseur de terre végétale < à 30 cm : 0,3 ;
- les façades végétalisées : 0,3 ;
- les aires de stationnement végétalisées au moyen de techniques durables : 0,5.

Au sein des STECAL et au voisinage des habitations en zones N, les espaces libres de toute construction doivent prévoir des espaces de pleine terre ou assimilée ainsi une végétalisation conséquente à l'échelle du STECAL pour préserver et renforcer la qualité paysagère du site et contribuer au maintien de la biodiversité des espaces naturels environnants. Les constructions, aménagements et occupations du sol devront s'appuyer également sur la valorisation et la conservation au mieux des végétaux existants (masses végétales, plantations de type haie ou arbres de qualité).

La composition d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant contribuant à limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, sera également recherchée.

Il sera alors privilégié le regroupement avec les espaces verts ou boisés existants ou projetés, sur l'emprise du projet ou les fonciers limitrophes.

Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

N 12-2 Obligations en matière de plantation

Plantations existantes : les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Pour le choix des espèces végétales, il sera fait usage de la palette végétale (incitative) annexée au PLU.

Pour la plantation des arbres, un périmètre de pleine terre de 1,5 mètre sur 1,5 mètre, soit 2,25 m² autour des sujets est à respecter, afin de garantir leur pérennité et leur développement.

N 12-3 Paysagement des aires de stationnement non couvertes

Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être soit plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture, lesquels arbres sont répartis sur l'aire de stationnement, en linéaire ou en bosquets, soit paysagées par des systèmes de type treilles, haie, arbustes, bandes boisées, bosquets...

De plus, ces aires doivent prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés permettant la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

N 12-4 Traitement des franges entre l'urbain et les milieux agricoles ou naturels

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

III-3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

Article N 13 Obligations imposées en matière de réalisation des aires de stationnement

N 13-1 Stationnement des véhicules

Localisation des emplacements

Dans des conditions normales d'utilisation, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Champ d'application

Cet article concerne toute construction (nouvelle ou extension)

Surface de Plancher : SP

Stationnement des véhicules motorisés		
Destination	Sous destination	
Logement autorisé selon article N1		2 places par logement
Constructions et installations agricoles		Dans le cadre d'activité de vente de produits agricoles sur le site de l'exploitation, les aires de stationnement à réaliser seront modulées selon le nombre de postes de travail affectés à la vente et selon la fréquentation admissible.
Équipement d'intérêt collectif ou public		Le nombre de place de stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement en tenant compte du contexte urbain.

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

III -3 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

N 13-2 Stationnement des vélos

Il sera fait application des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 publié le 3 juillet 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et le cas échéant de nouvelles dispositions qui viendraient à s'y substituer.

Extrait arrêté du 30 juin 2022 « nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos » en dernière page des dispositions générales.

Annexes au règlement

ANNEXE 1/

Liste des destinations et sous destinations des constructions **(ARRÊTÉ MINISTÉRIEL 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

Destinations	Sous-destinations
	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.
	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.

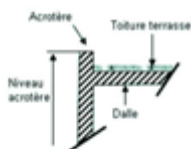
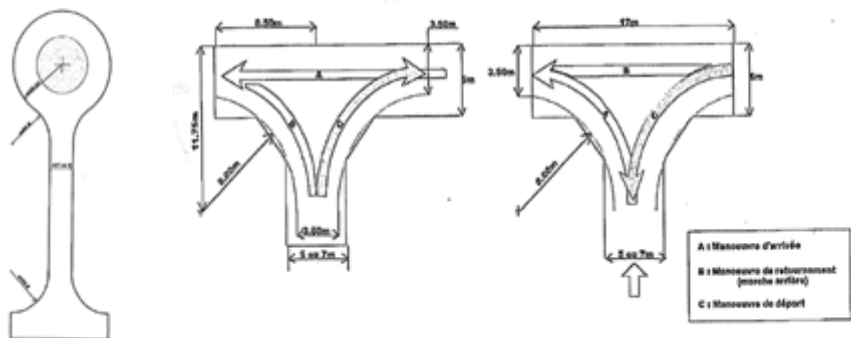
ANNEXE 2/LEXIQUE

Lexique du règlement écrit

Établi en complément du lexique national

Tous les schémas ont une valeur illustrative

A

ACCES	Point d'entrée de véhicule sur une unité foncière
ACROTERE	L'acrotère est une petite construction qui borde les toitures plates ou terrasses, dont le point de mesure se situe au plus haut : « sur acrotère ».  The diagram shows a cross-section of a flat roof with an acrotère (parapet) on the edge. Labels include 'Acrotère', 'Toiture terrasse', 'Niveau acrotère' (pointing to the top of the parapet), and 'Dalle' (the roof slab).
ALIGNEMENT	L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée. Il est fixé soit par un plan d'alignement soit par un alignement individuel.
AMENAGEMENT DES VOIES EN IMPASSE	Un dispositif de retournement de la voie doit être aménagé de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie et de secours, ou véhicules de collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour sans manœuvre.  The diagrams show three types of road turning devices: a circular turnaround, a T-junction turnaround, and a Y-junction turnaround. Dimensions are provided for each. A legend box on the right defines the maneuvers: - A : Manœuvre d'arrivée - B : Manœuvre de retournement (marche arrière) - C : Manœuvre de départ

B

BATIMENT	Un bâtiment est une construction couverte et close.
-----------------	---

C

COMBLES	L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.
CONSTRUCTION	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne qui englobe non seulement les bâtiments , mais tout type d'ouvrage « construit » (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0.60 m du sol naturel, les annexes couvertes etc.) y compris les parties en sous-sols.
CONSTRUCTION EXISTANTE	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

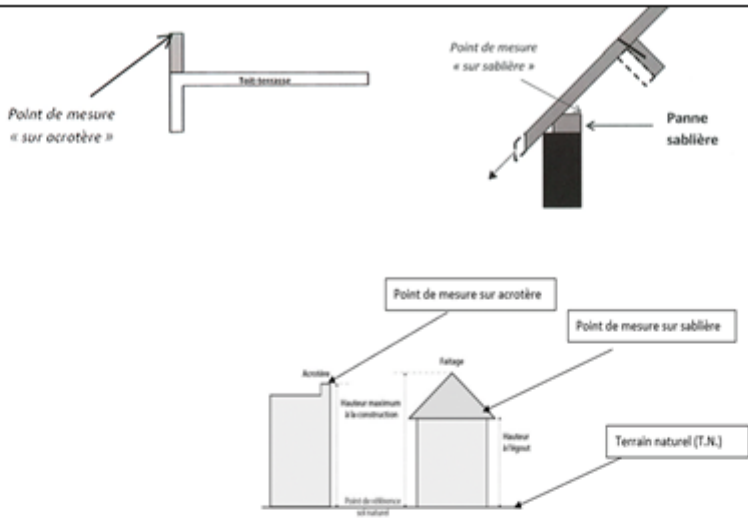
D

DEBORD DE TOITURE	Partie de toiture en saillie par rapport au plan de façade non soutenue par un poteau.
DEFRICHEMENT	On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain.

E

EMPRISE AU SOL	L'emprise au sol (ES) correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Sont également exclus du calcul de l'ES, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égales à 0.60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux. Le CES exprime le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la superficie de l'unité foncière supportant une construction.
ESPACES BOISE CLASSE (EBC)	Le PLU définit les Espaces Boisés Classés à protéger à conserver. Ils peuvent être constitués de bois, forêts, parcs ou arbres isolés.
ESPACES DE PLEINE TERRE	Espaces de terre meuble engazonnés et/ou plantés, libres de toute construction.
EXTENSION	Augmentation de l'emprise et/ou de la surface, en continuité de l'existant et non disjoint.

H

HAUTEURS DE CONSTRUCTION	 La Hauteur se calcule à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la sablière (sur sablière) ou de l'acrotère (sur acrotère), dans le cas d'une toiture terrasse.
---------------------------------	--

L

LIMITES SEPARATIVES	Limites entre deux unités foncières contiguës.
----------------------------	--

M

MODIFICATION DE CONSTRUCTION	Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume, avec ou sans changement de destination .
MAISON INDIVIDUELLE	Constitue une maison individuelle un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements. (art. L 231-1 et L232-2 du Code de la construction et de l'habitation)

P

PALETTE VEGETALE	Contribue à améliorer les traitements paysagers et à valoriser la biodiversité, grâce aux prescriptions paysagères et recommandations en matière de choix végétaux.
PLANS	Plan de situation : plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune Plan de masse : il permet de visualiser la position du bâtiment (existant ou projeté) sur la parcelle Plan en coupe : il montre le volume des constructions et leur implantation par rapport au profil du terrain. Ces plans renseignent sur l'impact de votre projet sur l'environnement et sont déterminés à une échelle de travail lisible. De plus le plan de masse et le plan en coupe sont cotés en 3 dimensions (longueur, largeur et profondeur ou hauteur)

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES	Document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme. C'est l'outil essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques.
PROJET	Tout aménagement, installation ou construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les modifications portant sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

R

REZ-DE-CHAUSSEE	Il s'agit d'un niveau situé immédiatement au-dessus du sol. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du rez-de-chaussée est celui qui se trouve au niveau de la voie.
------------------------	--

S

SABLIERE	Poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente
SURFACE DE PLANCHER	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert (à l'exception des surfaces de stationnement), calculée à partir du nu intérieur des murs.
SURFACE TAXABLE	La surface taxable de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert y compris les surfaces de stationnement, calculée à partir du nu intérieur des murs

T

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.
------------------------	---

U

UNITE FONCIERE	Il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.
-----------------------	---



Table des sigles et des abréviations

E PLU
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupations des Sols

I. Les pièces du PLU
DGR : Document Graphique du Règlement
EIE : État Initial de l'Environnement
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
RE : Règlement Ecrit
RdP : Rapport de Présentation

II. Les sigles et outils du PLU et de l'Habitat	
CES : Coefficient d'Emprise au Sol	STECAL : Secteurs de Taille et de capacité d'Accueil Limitées
DPU : Droit de Préemption Urbain	SUP : Servitude d'Utilité Publique
EBC : Espace Boisé Classé	TVB : Trame Verte et Bleue
ER : Emplacement Réservé	
ES : Emprise au sol	
EVP : Espace Vert Protégé	PLH : Programme Local de l'Habitat
ICU : Îlots de Chaleur Urbains	LLS : Logements Locatifs Sociaux
SP : Surface de Plancher	

III. Les documents « cadre »	
CU : Code de l'Urbanisme	RLP : Règlement Local de Publicité
<u>PCAET</u> : Plan Climat Air Energie Territorial	SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
PDU : Plan de Déplacement Urbain	SDAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
PEB : Plan d'Exposition au Bruit	SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations	SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
PPRS : Plan de Prévention des Risques de Sécheresse	<u>SRCE</u> : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques	ZICO : Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux
	<u>ZNIEFF</u> : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

IV. Les Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)

ARS : Agence Régionale de Santé CA : Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers DDT : Direction Départementale des Territoires	DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement SMEAT : Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine SMTC-Tisséo : Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération Toulousaine -Tisséo
---	---

V. Les autres organismes

ABF : Architecte des Bâtiments de France ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie APIUMP : Associations des Professionnels de l'Urbanisme de Midi-Pyrénées AIUAT : Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Métropolitaine BRGM : Bureau de recherches Géologiques et Minières Régionale de Santé CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale SMEA – Réseau 31 : Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine TM : Toulouse Métropole
---	---

VI. Les sigles divers

ADS : Autorisation du Droit des Sols ANC : Assainissement Non Collectif GAT : Grande Agglomération Toulousaine MH : Monument Historique PAC : Porter à Connaissance	SIG : Système d'information Géographiques TC : Transport en Commun GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Préventions des Inondations
---	---

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	FENETRES	VOILETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS	PORTES D'ENTREE ET GARAGES	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
<i>Gamme des ocres jaunes</i>	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R *	3010 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y *	4030 G90Y
<i>Gamme des verts</i>	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>	1010 R90B	1020 R90B *	2020 R90B	2030 R90B *	3020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>	1502 R	2502 R	3560 Y90R *	4050 Y90R	4550 Y90R
					6020 R90B
					6030 Y90R
					6020 G10Y
					6030 G90Y
					6030 Y10R
					7020 Y10R

ANNEXE 3 / PALETTE DES COULEURS

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

PALETTE DES MATÉRIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture



tuile riveva



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie

Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Fum

Enduits à la chaux

finition brossée



sable rose 1



sable rose 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre rose



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



T beige clair
1005-120R



T beige
2010-120R



T jaune
1030-115R



T ocre orangé
3030-130R



T rouge brique
2040-100R



T grège
3010-120R



T terre
2020-125R



T paille
2030-110R



T ocre rose
2520-140R



T rouge foncé
4030-150R

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

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

ANNEXE 4/PALETTE VÉGÉTALE

INTRODUCTION

- **La palette végétale est destinée à tout porteur de projet.**
- **Son objectif est d'encourager le choix d'espèces** adapté à la région Toulousaine et au changement (périodes estivales plus chaudes, ...).
- Par ailleurs, **une liste de végétaux déconseillés** au regard de critères sanitaires et phytosanitaires est présentée.
- **Cette liste ne prétend pas être exhaustive et donne la priorité aux espèces locales**
La palette reprend toutefois de nombreuses variétés horticoles et locales.
- **La palette présente la liste des végétaux selon six formations paysagères** permettant d'aider chaque porteur de projet à se situer en fonction de la nature et de l'objectif de son aménagement :
 - Arbres isolés et d'alignement,
 - Arbres et arbustes pour les haies,
 - Végétaux pour les prairies,
 - Végétaux pour les jardins secs,
 - Végétaux pour les toitures et murs végétalisés,
 - Végétaux pour les milieux humides.
- La liste tient compte des problèmes sanitaires actuels et nécessitera d'être actualisée en fonction des évolutions climatiques et de la qualité de l'air.

1 - Recommandations pour tout aménagement d'espaces verts extérieurs

Les recommandations visent à mettre en œuvre la devise « Le bon végétal à la bonne place », comme clé de la réussite d'un aménagement durable.

➤ Planter à long terme

Il est important d'assurer un espace vital dans leur environnement à toutes les vivaces, arbustes et particulièrement aux arbres, afin de garantir le bon développement de chaque plantation et minimiser l'entretien.

Il s'agit donc de prendre en compte la dimension adulte des végétaux en port libre (non taillés) et ce, dès la conception et les coûts d'entretien (taille, élagage).

Cela implique de respecter plusieurs préconisations :

- les distances de plantations vis à vis des façades ou de toute contrainte de développement : gabarit routier, limite de propriété... ;
- les distances de plantations entre elles ;
- les densités de massifs ;
- l'équilibre naturel des espaces végétalisés : l'absence de taille sur un végétal ligneux est souvent une garantie de son bon développement, de son esthétisme, et de la limitation de propagation des maladies.

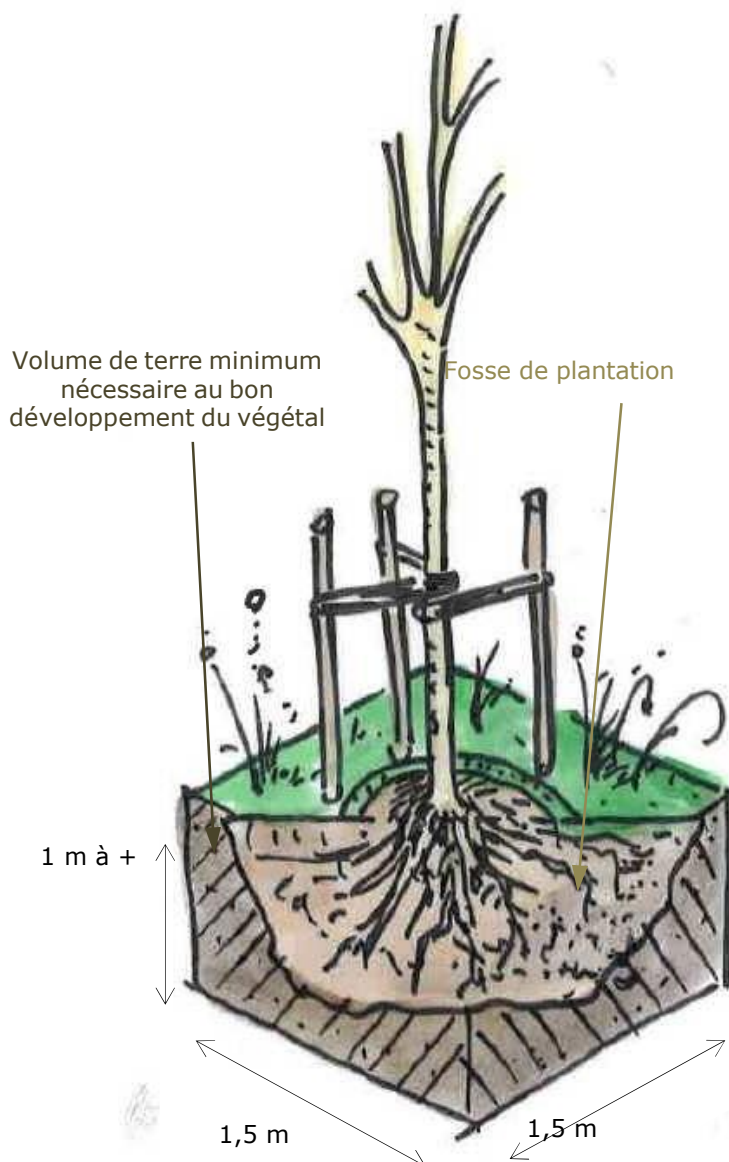
Il est judicieux d'anticiper les plantations dans leur hauteur, leur projection au sol et leur espacement de manière à conserver au maximum leur port naturel et de minimiser l'entretien.

➤ Mettre toutes les chances de son côté au moment des travaux

Respecter la période de plantation du végétal conditionne la reprise des végétaux. La période idéale de plantation est entre les mois de novembre à mars.

Il est important :

- d'adapter l'espèce végétale au type de sol dans lequel elle doit être plantée ;
- de porter une attention particulière aux plantations en place pendant les phases de travaux en protégeant les plantes de l'activité du chantier.



Source : Auat/T

Le développement des racines se fait en effet en fonction de l'espace disponible dans la fosse de plantation, l'avenir de la plantation dépend donc étroitement de la taille de la fosse.

Dans le cas d'artificialisation complète des sols pour des alignements de voiries, il est conseillé de réaliser des sols de type mélange terre/pierres.

Pour chaque plantation il est souhaité d'avoir recours :

- au paillage en recouvrant le sol avec des matériaux d'origine végétale ou minérale. Ceci permet de protéger la terre de l'érosion et du dessèchement ;
- au tuteurage ;
- au drainage pour faciliter l'arrosage (système d'arrosage enterré, oyat, ...).

➤ Aménager des végétaux sur dalle

Sur dalle dans une profondeur de terre de 30-60 cm, il conviendra de privilégier les végétaux résistants à la sécheresse.

2 - Les végétaux déconseillés

Pour des raisons sanitaires

Betula-Bouleau : fort potentiel allergisant.

Cupressus-Cyprès : fort potentiel allergisant.

Pinus - Pin : problématique liée à la chenille processionnaire du pin (*Thaumetopoea pityocampa*) extrêmement urticante.

Pour des raisons phytosanitaires et préserver la biodiversité

Aesculus - Marronnier : problématique liée à la mineuse (*Cameraria ohridella*) et au black- rot du marronnier (*Guignardia aesculi*). Défoliation complète des sujets en été et condamnation à moyen terme.

Buxus - Buis : problématique liée à la pyrale du buis (*Cydalima perspectalis*). Défoliation des buis toute l'année et condamnation à moyen terme.

Platanus - Platane : déconseillé en alignement - Maladie du chancre coloré du platane (*Ceratocystis platani*) due à un champignon : le ceratocystis platani. Souvent transmis par les opérations d'entretien et de taille en alignement.

Ulmus minor - Orme champêtre : sensible à la graphiose transmise par le champignon *Ophiostoma ulmi* entraînant la mort de l'arbre en 2 ans environ. On ne retrouve quasiment plus de sujet sain de cette espèce en Midi-Pyrénées.

On évitera cependant l'emploi des espèces de conifères, telles que les épicéas, les mélèzes, les sapins et les thuyas.

Les plantes exotiques invasives suivantes sont à proscrire car elles constituent des menaces pour la biodiversité du fait de leurs capacités à prendre le pas sur les espèces locales.

- *Acer negundo* ou l'érable negundo
- *Ailanthus altissima* ou faux vernis du japon
- *Ambrosia artemisiifolia* ambrosies à feuilles d'Armoise
- *Azolla filiculoides* ou azolla fausse-fougère
- *Buddleja davidii* ou arbre aux papillons
- *Cabomba caroliniana* ou cabomba ou éventail de Caroline
- *Crassula helmsii* ou crassule de Helms ou orpin des marais
- *Cortaderia selloana* ou herbe de la pampa
- *Egeria densa* ou élodée dense
- *Eichhornia crassipes* ou la jacinthe d'eau
- *Elodea canadensis* ou élodée du canada
- *Elodea nuttallii* ou élodée à feuilles étroites
- *Fallopia japonica* ou renouée du japon
- *Heracleum mantegazzianum* ou berce du Caucase
- *Heteranthera limosa* ou petite jacinthe d'eau
- *Hydrocotyle ranunculoides* ou hydrocotyle fausse-renoncule
- *Impatiens glandulifera* ou balsamines de l'Himalaya
- *Ludwigia grandiflora* ou jussie
- *Ludwigia peploides* ou jussie rampante
- *Myriophyllum aquaticum* ou myriophylle du Brésil
- *Pistia stratiotes* ou laitue d'eau
- *Phytolacca americana* ou raisin d'Amérique
- *Opuntia ficus-indica* ou figuier de Barbarie
- *Reynoutria japonica/sachalinensis/bohemica* ou renouées du Japon
- *Robinia pseudacacia* ou robinier - faux acacia
- *Senecio inaequidens* ou séneçon du Cap

3 - Palettes végétales adaptées

3.1 Les arbres isolés et d'alignement

En zone urbaine difficile : parkings, zones imperméabilisées

En zone urbaine difficile : parkings, zones imperméabilisées													
Nom botanique	Nom français	Port	Classe de hauteur	Diamètre du houppier projeté au sol (sujet non taillé)	Type de feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Acer cappadocicum</i>	Erable de Cappadoce	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	Jaune-vert - Mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Acer monspessulanum</i>	Erable de Montpellier	En boule haute	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Jaune-vert en corymbe - Avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	En colonne étalée	> à 20m	> à 10m	Caduc	Jaune-vert en corymbe - Avril	Mi ombre	sols calcaires et profonds	moyenne	oui	oui	Ombrage	
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse	En boule haute	12 à 20m	> à 10m	Caduc	Chatons - Mars à avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	Insignifiante mais fruits en petites boules noires en Automne	Fort	Tous types de sols	oui	oui	oui	Ombrage, fruits comestibles délicieux	Fruits tachants
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée	En boule basse	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Rose coliflore - Mars à Avril	Fort	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Ombrage	Floraison généreuse
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs	En boule haute	12 à 20m	> à 10m	Caduc	Longues panicules blanches - Avril à Juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Floraison généreuse
<i>Gymnocladus dioica</i>	Chicot févier	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	Grand inflorescence blanche - Juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Longues gousses décoratives jusqu'à l'automne	
<i>Koeleruteria paniculata</i>	Savonnier	En boule étalée	12 à 20m	> à 10m	Caduc	Grandes panicules jaunes - Juillet à août	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Fruits décoratifs	Floraison généreuse, fruits décoratifs
<i>Liquidambar Orientalis</i>	Liquidambar d'orient	En boule haute	12 à 20m	> à 10m	Caduc	Insignifiante	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Couleur automnale flamboyante
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulipier de Virginie	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	En forme de tulipe, verte - Juillet à août	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Floraison généreuse

<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia à grandes fleurs	En boule haute	8 à 15m	> à 10m	Persistant	Blanc crème - Juin à Septembre	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Floraison généreuse
<i>Melia azedarach</i>	Lilas de Perse	En boule haute	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Longues panicules rose-violet - Mai à juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Fruits décoratifs	Floraison généreuse, fruits décoratifs
<i>Quercus castaneifolia</i>	Chêne à feuilles de châtaignier	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc marcescent	Insignifiante	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc marcescent	Insignifiante	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Fruits coriaces
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Arbre en boule	5 à 10m	4 à 10m	Persistant	Insignifiante	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	ombrage	Fruits coriaces
<i>Quercus phellos</i>	Chêne à feuilles de saule	En boule haute	10 à 15m	> à 10m	Persistant	Insignifiante	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Quercus suber</i>	Chêne liège	En cône haut	8 à 12m	4 à 10m	Persistant	Insignifiante	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Écorce décorative
<i>Sophora japonica</i>	Sophora du Japon	En boule haute	12 à 20m	> à 10m	Caduc	Longues panicules blanches - Juillet à septembre	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Floraison généreuse
<i>Zelkova serrata</i>	Faux orme de Sibérie	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	Insignifiante	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Coloration automnale flamboyante

En zone enherbée

En zone enherbée													
Nom botanique	Nom français	Port	Classe de hauteur	Diamètre du houppier projeté au sol (sujet non taillé)	Type de feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sècheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	En boule étalée	12 à 20m	4 à 10m	Caduc	Vert en corymbe – Mai	Mi ombre	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Ombrage	
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	En boule haute	12 à 20m	> à 10m	Caduc marcescent	Chatons verts - Mars à avril	Mi ombre	Sol profond, drainant	non	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Ostrya Carpinifolia</i>	Charme houblon	En boule haute	12 à 20m	> à 10m	Caduc	Chatons verts - Mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Carya Ovata</i>	Caryer ovale	En boule haute	12 à 20m	> à 10m	Caduc	Chatons verts - Avril à Juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage, fruits comestibles	Fruits coriaces, écorce décorative
<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	Port étalé	> à 20m	> à 10m	Persistant	NC	Fort	Sol profond, drainant	oui	non	non	Esthétique, ombrage	
<i>Cedrus libanii</i>	Cèdre de l'Atlas	Port étalé	> à 20m	> à 10m	Persistant	NC	Fort	Sol profond, drainant	moyenne	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Eriobotrya japonica</i>	Néflier du Japon	En parasol	6 à 8m	4 à 10m	Persistant	Floraison blanche – Octobre à Décembre	Mi ombre	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Ficus carica</i>	Figuier	En boule étalée	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Insignifiante	Fort	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Fruits comestibles	Fruits tachants, système racinaire destructif, à éviter proche de bâtis
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	Petites, verdâtres – Mars à avril	Fort	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	En cône étalé	10 à 15m	> à 10m	Caduc	Cones sur pieds mâles et ovules sur pieds femelle	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Fruits nauséabonds en Octobre – Novembre
<i>Juglans regia</i>	Noyer	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	Insignifiante	Mi ombre	sols calcaires et profonds	non	oui	oui	Fruits comestibles	Gros fruits coriaces
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier sauce	En cône	6 à 10m	4 à 10m	Persistant	Floraison blanchâtre – Mars à Avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Feuilles aromatiques	

<i>Liquidambar styraciflua</i>	Copalme d'Amérique	En boule haute	> à 20m	> à 10m	Caduc	Floraison crème - Avril à Mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Feuillage flamboyant à l'automne, fruits décoratifs
<i>Morus alba</i>	Mûrier blanc	Étalé	12 à 20m	4 à 10m	Caduc	Chatons male et femelle – Avril à mai	Fort	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Fruits comestibles délicieux	Fruits tachants
<i>Phillyrea latifolia</i>	Alavert	En boule basse	4 à 7m	4 à 10m	Persistant	Floraison insignifiante, parfumée – Avril à Juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Ombrage	
<i>Populus alba</i>	Peuplier blanc	En colonne	15 à 20m	> à 10m	Caduc	Chatons male et femelle - Mars à avril	Fort	Sol profond résiste au compactage	oui	oui	oui	Esthétique, décompactage sols	
<i>Prunus domestica</i>	Pruniers et cerisiers	En colonne étalée	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	En boule basse	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Quercus petraea</i>	Chêne pédonculé	En boule haute	10 à 15m	> à 10m	Caduc marcescent	Insignifiante	Mi ombre	tous types de sols	moyenne	oui	oui	Esthétique, ombrage	Fruits coriaces
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	En boule haute	10 à 15m	> à 10m	Caduc marcescent	Insignifiante	Mi ombre	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Fruits coriaces
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	En colonne	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Floraison blanche - Avril à Juin	Fort	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Esthétique, fruits comestibles	
<i>Sorbus torminalis</i>	Sorbier torminal	En boule basse	5 à 10m	4 à 10m	Caduc	Blanchâtre – Mai à juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Coloration automnale flamboyante
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles	En boule haute	10 à 15m	> à 10m	Caduc	Blanche jaunâtre – Avril à juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Mellifère, fleurs comestibles	
<i>Taxus baccata</i>	If commun	En colonne	10 à 12 m	5 à 8 m	Persistant	Fleurs insignifiant	Ombre ou lumière	Sol riche et drainant	oui	oui	oui	Esthétique et ombrage	

Petits arbres pour alignements piétonniers ou espaces restreints

Petits arbres pour alignements piétonniers ou espaces restreints													
Nom botanique	Nom français	Port	Classe de hauteur	Diamètre du houppier projeté au sol (sujet non taillé)	Type de feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Broussonetia papyrifera</i>	Mûrier à papier	Etalé	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Chatons male et femelle – Avril à mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Chitalpa Tashkentensis</i>	Chitalpa	Etalé	7 à 12m	< à 4m	Caduc	Blanc à Rose – De Mai à Septembre	Fort	Sol Drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Floraison généreuse
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	En boule basse	3 à 6m	< à 4m	Caduc	Jaune – Février à Mars	Fort	Sol profond, drainant	moyenne	oui	oui	Fruits comestibles	
<i>Crataegus azarolus</i>	Azarolier	En boule basse	4 à 6m	< à 4m	Caduc	Petites, blanches – Avril à mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Fruits comestibles	Epineux
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Olivier de Bohême	En boule basse	7 à 12m	4 à 10m	Persistant	Jaune – Mai à Juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Mellifère, défensif, fruits comestibles	Epineux
<i>Euodia danielli</i>	Arbre aux abeilles	En boule basse	7 à 12m	< à 4m	Caduc	Panicules blanches – Juillet à août	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Mellifère, défensif	Très mellifère
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cityse	En boule basse	4 à 6m	< à 4m	Caduc	Longues grappes jaunes – Avril à mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Toutes les parties de la plante sont toxiques.
<i>Lagerstroemia indica</i>	Lilas des Indes	En boule basse	< à 7m	< à 4m	Caduc	Longues panicules roses ou blanches – Août à septembre	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage, Fruits comestibles	
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia Faux houx	En boule basse	< à 7m	< à 4m	Persistant	Jaune - Octobre à mai	Faible	Tous types de sols	oui	oui	non	Esthétique, fruits comestibles	Fruits comestibles cuits
<i>Malus trilobata</i>	Pommier à feuilles d'érable	En boule basse	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	En bouquet, blanche – Mai	Fort	Sol profond, drainant	moyenne	oui	non	Esthétique, ombrage	Fruits attractifs aux oiseaux
<i>Olea europae</i>	Olivier d'Europe	En boule étalée	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanc crème – Mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Fruits comestibles	
<i>Photinia serratifolia</i>	Photinia de Chine	En boule basse	< à 7m	< à 4m	Persistant	Corymbe blanche – Avril à Juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Fruits attractifs aux oiseaux

<i>Pistacia chinensis</i>	Pistachier de Chine	En boule basse	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Longues panicules blanches ou rouges – Avril à Mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Coloration automnale flamboyante
<i>Prunus lusitanica</i>	Laurier du Portugal	En boule basse	< à 7m	< à 4m	Persistant	Grappes blanches – Mai à juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	
<i>Pyrus amygdaliformis</i>	Poirier à feuilles d'amandier	En boule basse étalée	< à 7m	< à 4m	Caduc	Blanc – Mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Esthétique, ombrage	Feuillage décoratif

3.2 Les végétaux pour les prairies

Les espèces présentées ici ont été choisies pour leurs caractères tenace, esthétique, florifère et sauvage ainsi que pour leur longue floraison et leur facilité à être semées.

Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille	30cm	vert	Blanche Mai à Sept	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	création d'humus, mellifères, décompactage des sols, couverture de sols nus	
<i>Agrostemma githago</i>	Nielle des blés	80cm	vert	Rose Mai/Juin	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante	40cm	vert	Verte Avril à Juillet	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Borago officinalis</i>	Bourrache	40cm	vert	Bleue, Avril à Octobre	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Centaurea cyanus</i>	Bleuet	80cm	vert	Bleue Mai à Sept	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Centaurea jacea</i>	Centaurée des près	40cm	vert	Rose Juin à Août	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Consolida ajacis</i>	Pied d'Alouette	80cm	vert	Bleue Mai à Août	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle	60cm	vert	Verte Avril à Août	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	60cm	vert	Blanche Mai à Sept	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Echium plantagineum</i>	Vipérine à feuilles de plantain	30cm	vert	Rose/bleue Avril à Août	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Euphorbia verrucosa</i>	Euphorbe jaune	30cm	vert	Jaune Avril à Juillet	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Fagopyrum esculentum</i>	Sarrasin	50cm	vert	Blanche, Juin à Juillet	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Festuca arundinacea</i>	Fétuque élevée	80cm	vert	Verte Avril à Juillet	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Knautia pratensis</i>	Knautie des champs	50cm	vert	Rose Juin à Août	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Lathyrus pratensis</i>	Gesse des près	80cm	vert	Rose Juin à Août	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite	60cm	vert	Blanc Mai à Juillet	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Linum usitatissimum</i>	Lin cultivé	60cm	vert glauque	bleue, Avril à Juin	soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier pied-de-poule	20cm	vert	Jaune Avril à Août	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Fleur de Coucou	50cm	vert	Rose Avril à Juin	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	

<i>Medicago sativa</i>	Luzerne cultivée	60cm	vert	violet, Juin à Septembre	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Papaver rhoeas</i>	Coquelicot	60cm	Tons de vert	rouge Mai/Juin	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des près	40cm	vert	Bleue Mai à Juillet	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifi sauvage	60cm	vert	Jaune Mai à Juillet	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Trifolium incarnatum</i>	Trèfle rouge	20cm	vert	Rouge, Avril à Juin	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des près	20cm	vert	Rose, Mars à Octobre	Soleil	Indifférent mais drainant	oui	oui	oui	"	

3.3 Les arbres et arbustes pour les haies

Les arbres pour les haies

Arbres pour les haies												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du houppier projeté au sol (sujet non taillé)	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	12 à 20m	4 à 10m	Caduc	Vert en corymbe – Mai	Mi ombre	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Ombrage	
<i>Acer monspessulanum</i>	Erable de Montpellier	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Jaune-vert en corymbe – Avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	10 à 15m	> à 10m	Caduc	Jaune-vert en corymbe - Avril	Mi ombre	sols calcaires et profonds	moyenne	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	10 à 15m	> à 10m	Caduc	Verdatre	Mi ombre	Sol neutre à acide, frais	moyenne	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Olivier de bohème	7 à 12m	4 à 10m	Persistant	Jaune – Mai à Juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	non	Mellifère, défensif, fruits comestibles	Epineux
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuille étroite	15 à 20m	> à 10m	Caduc	Petites, verdâtres – Mars à avril	Fort	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx commun	12 à 20m	4 à 10m	Persistant	Blanche – Mai à Juin	Mi ombre	Tous types de sols	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Feuilles piquantes, baies toxiques
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	15 à 20m	> à 10m	Caduc	Grand chaton verdatre - Avril à mai	Mi ombre	sol calcaire, limoneux	moyenne	oui	oui	Fruits comestibles	Gros fruits
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise	7 à 12m	< à 4m	Caduc	Longues grappes jaunes - Avril à mai	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Toutes les parties de la plante sont toxiques.
<i>Malus sp</i>	Pommier à fruits	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol calcaire, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, mellifère, fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol calcaire, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, mellifère	Fruits tachants
<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, mellifère, fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Prunus avium</i>	Merisier	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Mi ombre	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, mellifère, fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Prunus domestica</i>	Pruniers et cerisiers	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol profond, drainant	moyenne	oui	oui	Esthétique, mellifère, fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Pyrus communis</i>	Poirier commun	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, mellifère	Fruits tachants
<i>Pyrus sp</i>	Poirier à fruits	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanche – Mars à avril	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, mellifère, fruits comestibles	Fruits tachants
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	> à 20m	> à 10m	Caduc marcescent	Fleurs males en chatons – Avril à Mai	Mi ombre	Sol profond, drainant	moyenne	oui	oui	Esthétique, ombrage	Gros fruits
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	10 à 15m	> à 10m	Caduc marcescent	Fleurs males en chatons – Avril à Mai	Mi ombre	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Gros fruits

<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	> à 20m	> à 10m	Caduc	Fleurs males en chatons – Avril à Mai	Mi ombre	Sol profond, frais	non	oui	oui	Esthétique, ombrage	Gros fruits
<i>Sorbus aria</i>	Sorbier blanc	12 à 20m	4 à 10m	Caduc	En bouquets- Mai	Fort	Sols argileux	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Floraison blanche - Avril à Juin	Fort	sols calcaires et profonds	oui	oui	oui	Esthétique, fruits comestibles	
<i>Sorbus torminalis</i>	Sorbier torminal	7 à 12m	4 à 10m	Caduc	Blanchâtre – Mai à juin	Fort	Sol profond, drainant	oui	oui	oui	Esthétique, ombrage	Coloration automnale flamboyante
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petite feuille	10 à 15m	> à 10m	Caduc	jaune blanchâtre – Juin	Moyen	Sols profonds, frais	moyenne	moyenne	oui	Ombrage, esthétique, fleurs comestibles	En situation chaude, préférer Tilia platyphyllos
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grande feuilles	10 à 15m	> à 10m	Caduc	Blanche jaunâtre – Avril à juin	Moyen	Sol profond, drainant	oui	moyenne	oui	Mellifère, fleurs comestibles	Fleurs comestibles
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	10 à 15m	> à 10m	Caduc	Blanche en grappes – Mai	Moyen	Sol limoneux – frais	moyenne	oui	oui	Esthétique, ombrage	Arbre patrimonial en Midi pyrénées – Emblématique des bords de Garonne - Cas de graphioses rares mais possibles
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	10 à 15 m	4 à 10 m	Caduc	Fleurs blanche - Avril à mai	Fort	Sol drainant	oui	oui	oui	Esthétique et pollinisateur	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	7 à 12 m	4 à 10 m	Caduc	Fleurs blanches en mai	Moyen	Sol calcaire	oui	oui	Oui	Esthétique	
<i>Taxus baccata</i>	If commun	10 à 12 m	5 à 8 m	Persistant	Fleurs insignifiant	Ombre ou lumière	Sol riche et drainant	oui	oui	oui	Esthétique et ombrage	

Les arbustes pour les haies

Arbustes pour les haies												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du houppier projeté au sol (sujet non taillé)	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Jaune, Juin à Juillet	Soleil	sol drainant	oui	oui	oui	Biodiversité animale, enrichissement du sol, belle floraison	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	3 à 4m	2 à 3m	Caduc	Jaune Février/Mars	Soleil	sol drainant	oui	oui	oui	Fruits comestibles, floraison précoce	
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Fleurs blanc verdâtre	Soleil	Tous types de sol	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Coronilla emerus</i>	Coronille	2 à 3m	1 à 2m	Persistant	Jaune, Mai à Juillet	Soleil	sol drainant	oui	oui	oui	Biodiversité animale, enrichissement du sol, floraison spectaculaire	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	3 à 5m	3 à 4m	Caduc	chatons mâles jaunâtres	Mi-ombre	Tous types de sol	non	oui	oui	Fruits comestibles	
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine	3 à 4m	3 à 4m	Caduc	Fleurs blanches ou légèrement rosées, odeur vive	Soleil	Tous types de sol	oui	oui	oui	Biodiversité animale, fruits comestibles	
<i>Cydonia oblonga</i>	Cognassier	3 à 4m	3 à 4m	Caduc	Fleurs rose tendre	Soleil	Tous types de sol	oui	oui	oui	Fruits comestibles, belle floraison	
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	1 à 2m	1 à 2m	Caduc	Jaune, Mai à Juillet	Mi-ombre	sol drainant	oui	oui	oui	Biodiversité animale, enrichissement du sol, longue floraison	
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Fleurs petites blanc verdâtre	Mi-ombre	Tous types de sol	non	oui	oui	Biodiversité animale, jolie fructification automnale	
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie	3 à 4m	2 à 3m	Caduc	Fleurs verdâtres	Soleil	Plutôt sur sols acides	oui	oui	oui	Biodiversité animale, très mellifère	
<i>Hedera helix</i>	Lierre	Liane	Plusieurs m² au sol	Persistant	Fleurs verdâtres, réunies en ombelles uniquement sur les rameaux en plein soleil, odeur désagréable	Mi-ombre	Tous types de sol	oui	oui	oui	Biodiversité animale, très mellifère	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène des bois	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Fleurs blanches, odorantes	Mi-ombre	Tous types de sol	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Lonicera fragrans</i>	Chèvrefeuille parfumé	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Blanche, Mai à Juillet	Soleil	sol drainant frais	non	oui	non	Biodiversité animale, floraison parfumée	
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chevrefeuille	Liane	Grimpante sur support	Caduc	Fleurs blanc rosé à jaune pâle, odorantes	Ombre	Sols acides	non	oui	oui	Biodiversité animale	

<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier à balais	1 à 2m	Grimpante sur support	Caduc	Fleurs blanc jaunâtre, inodores	Ombre	Tous types de sol	non	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Lycium barbarum</i>	Lyciet, Goji	2 à 3m	Arbuste sarmenteux peut couvrir plusieurs m²	Caduc	Violette, Mai à Septembre	Soleil	Sol drainant	oui	oui	oui	Fruits comestibles	
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	2 à 3m	2 à 3m	Persistant	Fleurs blanc rosé	Mi-ombre	Sols acides	non	oui	oui	Fruits comestibles, jolie floraison	
<i>Phyllirea angustifolia</i>	Alavert	3 à 4m	3 à 4m	Persistant	Discrète	Soleil	Sol drainant	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Prunus cerasifera</i>	Cerisier	4 à 6m	5 à 7m	Caduc	Blanche, Avril	Soleil	Sol drainant, frais	oui	oui	oui	Fruits comestibles	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunelier	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Fleurs blanches, anthères rougeâtres	Soleil	Sols neutres ou calcaires	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Rhamnus alaternus</i>	Nerprun alatern	2 à 3m	2 à 3m	Persistant	Jaune, discrète	Soleil	Sol drainé	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	3 à 4m	2 à 3m	Caduc	Jaune, discrète	Soleil	Sol drainé	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Fleurs rose pâle, nombreuses étamines jaunes, odorantes	Soleil	Tous types de sol	oui	oui	oui	Fruits comestibles, belle floraison	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	3 à 4m	3 à 4m	Caduc	Fleurs blanc crème, odorantes	Soleil	Sols riches en azote	non	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau à grappes	2 à 3m	3 à 4m	Caduc	Blanche, Juin à Juillet	Soleil	Sol drainé	non	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Spartium junceum</i>	Genêt d'Espagne	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Jaune, Juin à Juillet	Soleil	Sol drainé	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas commun	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Fleurs mauves, très odorantes	Soleil	Tous types de sol	non	oui	oui	Biodiversité animale, floraison parfumée	
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	2 à 3m	2 à 3m	Persistant	Fleurs blanches, odorantes	Mi-ombre	Tous types de sol	oui	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Blanche, Juin à Juillet	Soleil	Sol drainant riche	non	oui	oui	Biodiversité animale	
<i>Viburnum tinus</i>	Laurier tin	2 à 3m	2 à 3m	Persistant	Blanche, Février à Avril	Mi-ombre	sol drainant	oui	oui	oui	Biodiversité animale, floraison hivernale	
<i>Vitex agnus-castus</i>	Gatilier	2 à 3m	2 à 3m	Caduc	Bleue Juin/Juillet	Soleil	Indifférent	oui	oui	oui	Biodiversité animale, floraison spectaculaire	

3.4 Les végétaux pour les jardins secs

Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Achillea coarctata</i>	Achillée des Balkans	20cm	gris	Jaune, Mai-Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Antirrhinum majus</i>	Muflier gueule de loup	50cm	vert sombre	Jaune à rouge, Mai à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Artemisia lanata</i>	Armoise laineuse	20cm	Gris argent	Jaune, Mai-Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Artemisia abrotanum</i>	Armoise aurone	1m	gris vert	Insignifiante	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Asphodelus fistulosus</i>	Asphodèle fistuleuse	30cm	vert	Blanche, Avril à Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Atriplex spinifera</i>	Arroche épineuse	1m	gris-bleu	Insignifiante	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Ballota pseudodictamnus</i>	Ballote faux dictamne	40cm	gris argent	Roses, discrètes, Mai-Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Bupleurum fruticosum</i>	Buplèvre arbustive	1m50	Vert sombre	Jaune, Juin à Septembre	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Calamintha nepeta</i>	Nepeta	40cm	gris bleu	bleue, Juin à Octobre	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Catananche caerulea</i>	Cupidone	50cm	gris vert	bleues, Juin à Août	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Centranthus ruber</i>	Valériane rouge	60cm	vert	rose, Mai à Septembre	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Cistus albidus</i>	Ciste blanc	1m	gris clair	rose, Avril à Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Cistus salvifolius</i>	Ciste à feuilles de sauge	1m	vert sombre	blanche, Avril à Mai	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Coronilla glauca</i>	Coronille glauque	1m	vert glauque	jaune, Janvier à Mai	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Dorycnium pentaphyllum</i>	Dorycnie a cinq feuilles	60cm	argenté	blanche, Mai à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Echinops ritro</i>	Echinops	80cm	vert	bleue, Mai à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Euphorbia characias</i>	Euphorbe des garrigues	80cm	vert glauque	noire, Mars à Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	

<i>Geranium sanguineum</i>	Géranium sanguin	20cm	vert	rouge, Avril à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Helichrysum orientale</i>	Immortelle d'Orient	60cm	gris argent	Jaune, Mai à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle	80cm	vert	jaune, Juin à Août	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Origanum vulgare</i>	Origan	40cm	vert grisâtre	blanche, Juin à Septembre	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Phlomis fruticosa</i>	Sauge de Jérusalem	1m50	gris-vert	jaune, Mai à Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Salvia officinalis</i>	Sauge officinale	80cm	gris-vert	mauve, Mai à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Santolina viridis</i>	Santoline verte	40cm	vert	jaune, Juin à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Stipa pennata</i>	Cheveux d'Ange	80cm	vert	argentée, Mai à Juillet	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Thymus ciliatus</i>	Thym cilié	5cm	vert grisâtre	rose, Juin à Août	plein soleil	bien drainé	oui	oui	non	biodiversité insectes	
<i>Thymus vulgaris</i>	Thym	30cm	gris vert	rose, Avril à Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	
<i>Thymus serpyllum</i>	Serpolet	10cm	vert	rose vif, Mai à Juin	plein soleil	bien drainé	oui	oui	oui	biodiversité insectes	

3.5 Les végétaux pour les toitures et façades végétalisées

Les façades végétalisées

Seules les deux techniques de réalisation de façades végétalisées suivantes seront prises en compte au titre des Espace Vert de Pleine Terre (EVPT) ou assimilés :

- 1 Végétaux enracinés au sol se développant directement sur la façade du bâtiment : les plantes grimpantes s'enracinent à la base du mur et se développent grâce à leurs systèmes de crampons. Ce système nécessite la réalisation d'une fosse de plantation tout le long du mur directement dans la terre. La fosse de plantation devra être implantée sur le domaine privé.
Exemple de végétaux adaptés à ce système : le lierre.
- 2 Végétaux enracinés au sol se développant sur un support positionné à quelques centimètres du mur : pour des espèces qui se fixent avec des vrilles ou en s'enroulant il est nécessaire de doubler la surface de la façade par une structure de type treillis métallique suffisamment solide pour que la plante âgée puisse s'y développer.

La technique de développement des végétaux dans de mini-jardinières n'est pas prise en compte au titre des EVPT ou assimilée.

Les toitures végétalisées

Pour la conception des toitures végétalisées, il est préconisé de se rapprocher des organisme et parutions suivantes :

- **l'association ADIVET (association française des toitures et façades végétales) ;**
- **règles Professionnelles pour la conception et réalisations des terrasses et toitures végétalisées ;**
- **recommandations techniques de l'agriculture urbaine en toiture (ADIVET) ;**
- pour les toitures végétalisées intensive (substrat supérieur à 30 cm) ou les toiture-terrasse jardin « traditionnelle » : norme NF P 84-204- (réf DTU 43.1).

Les vivaces pour les murs ou toitures

Vivaces pour murs ou toitures												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du végétal	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sècheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Alyssum saxatile</i>	Corbeille d'or	20cm	Plantes basses	vert grisâtre	Jaune, Juin à Juillet	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	Biodiversité insectes, couverture surfaces nues, absorption eaux de pluie, diminution température estivale, abri et nourriture pour les insectes	
<i>Asplenium trichomanes</i>	Capillaire des murs	10cm	"	vert	Pas de floraison	Mi-ombre	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Campanula muralis</i>	Campanule des murs	15cm	"	vert	Bleue, Mai à Août	Mi-ombre	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Centranthus ruber</i>	Valériane rouge	50cm	"	vert	Rouge, Mai à Août	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Cymbalaria muralis</i>	Cymbalaire	10cm	"	vert pâle	Violette, Mars à Septembre	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Hedera helix</i>	Lierre	10cm (en mode rampant)	"	vert	Jaunâtre, Juillet à Septembre	Mi-ombre	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Parietaria judaica</i>	Pariétaire de Judée	25cm	"	vert	Blanche très discrète	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Portulacca oleracea</i>	Pourpier maraicher	10cm	"	vert, tiges rouges	Jaune, Juillet à Septembre	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Sedum acre</i>	Poivre des murs	5cm	"	vert	Jaune, Mai à Juillet	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Sedum album</i>	Orpin blanc	5cm	"	rouge	Blanche, Juin à Juillet	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Sedum sediforme</i>	Orpin élevé	20cm	"	grisâtre	Blanche, Juin à Juillet	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Sempervivum tectorum</i>	Joubarbe des toits	10cm	"	vert	Rose, Juillet à Août	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Umbilicus rupestris</i>	Nombril de Vénus	15cm	"	vert	Insignifiante	Mi-ombre	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Festuca ovina</i>	Fétuque	10cm	"	vert	Insignifiante	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	
<i>Cynodon dactylon</i>	Chiendent	20cm	"	vert	Insignifiante	Soleil	5cm de sol drainant	oui	oui	oui	"	

Les plantes tapissantes, lianescentes, enracinées au pied du mur

Plantes tapissantes, lianescentes, enracinées au pied du mur												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du végétal	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite	10 à 15m	Peut recouvrir plusieurs dizaines de m²	vert	Blanche de Mai à Août	soleil	sol drainant	oui	oui	oui	"	Feuillage semi-persistant, belle floraison et fructification, nécessite un treillis métallique pour grimper
<i>Jasminum officinale</i>	Jasmin	5 à 10m	"	vert	Blanche, de Juin à Septembre	Soleil	sol drainant	oui	oui	non	"	Feuillage semi-persistant, floraison très parfumée
<i>Wisteria sinensis</i>	Glycine	10 à 15m	"	vert	Violette de Mars à Juillet	Soleil	Sol drainant	oui	oui	non	"	Feuillage caduque, nécessite treillis métallique pour grimper. Peut déformer ses supports
<i>Hedera helix</i>	Lierre	10 à 15m	"	vert	jaunâtre Septembre à Décembre	mi-ombre	Sol drainant	oui	oui	oui	"	Feuillage persistant en hiver, se fixe avec des racines crampons sur les murs
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	10 à 15m	"	vert	jaunâtre en Mai-Juin	mi-ombre	sol drainant, humide	oui	oui	oui	"	Feuillage caduque, nécessite treillis métallique pour grimper
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne vierge	15 à 20m	"	vert à rouge en Automne	Insignifiante	mi-ombre	sol drainant	oui	oui	non	"	Feuillage automnal magnifique, fixation par vrilles adhésives sur le mur
<i>Passiflora caerulea</i>	Passiflore	10 à 15m	"	vert	Bleutées de Mai à Octobre	soleil	sol drainant	oui	oui	non	"	Feuillage persistant, nécessite un treillis métallique pour grimper

3.6 Les végétaux pour les milieux humides

Les arbres pour les berges

Les arbres pour les berges												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du houppier projeté au sol (sujet non taillé)	Couleur ou type de feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	> à 20m	6m	Caduc	chatons et petits cônes de Février à Mars	mi-ombre à soleil	Tous types de sols	non	oui	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne	> à 20m	8m	Caduc	insignifiante, Février à Mars	mi-ombre à soleil	Tous types de sols	oui	oui	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Populus alba</i>	Peuplier blanc	> à 20m	6m	Caduc	insignifiante	soleil	Tous types de sols	oui	oui	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	> à 20m	6m	Caduc	insignifiante	soleil	Tous types de sols	oui	oui	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	> à 20m	8m	Caduc	jaune en chatons de Février à Mars	soleil	Tous types de sols	non	non	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	< à 7m	< à 4m	Caduc	Chatons males et femelles - Avril à mai	soleil	Tous types de sols	non	oui	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	< à 7m	< à 4m	Caduc	Chatons males et femelles - Avril à mai	soleil	Tous types de sols	non	oui	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	> à 20m	> à 10m	Caduc	Blanche en grappes – Mai	Moyen	Sol limoneux – frais	moyenne	oui	oui	Esthétique, ombrage	Arbre patrimonial en Midi pyrénées – Emblématique des bords de Garonne - Cas de graphioses rares mais possibles
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	5m	5m	Caduc	verdâtre, discrète	soleil	Sols argilo-calcaires	non	oui	oui	Fixation berges, biodiversité hébergée	
<i>Salix trianda</i>	Saule à 3 étamines	6 m	4 m	Caduc	Fleurs jaune	soleil	Sol lourd	oui	oui	oui	Esthétique et ombrage	
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé	3 m	5 m	Caduc	Fleurs grises	soleil	Tout type de sol	oui	oui	Oui	Esthétique et mellifère	
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule rousse	3 à 6 m	4 m	Caduc	Fleurs discrètes – Mars à avril	soleil	Sol acide	oui	oui	oui	Esthétique et mellifère	

Les arbustes pour les berges

Les arbustes pour les berges												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du végétal	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	3m	< à 4m	Caduc	Fleurs blanc verdâtre	Soleil	Tous types de sol	oui	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	4m	< à 4m	Caduc	chatons mâles jaunâtres	Mi-ombre	Tous types de sol	oui	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	2m50	< à 4m	Caduc	Fleurs petites blanc verdâtre	Mi-ombre	Tous types de sol	oui	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie	3m	< à 4m	Caduc	Fleurs verdâtres	Soleil	Plutôt sur sols acides	oui	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	2m50	< à 4m	Caduc	Fleurs rose pâle, nombreuses étamines jaunes, odorantes	Soleil	Tous types de sol	oui	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	3m	< à 4m	Caduc	Fleurs blanc crème, odorantes	Soleil	Sols riches en azote	non	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	2m	< à 4m	Persistant	Fleurs blanches, odorantes	Mi-ombre	Tous types de sol	oui	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	3m	< à 4m	Caduc	Blanche, Juin à Juillet	Soleil	Tous types de sol	oui	oui	oui	Esthétique, refuge avifaune	

Les vivaces pour les berges

Les vivaces pour les berges												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du végétal	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Butomus umbellatus</i>	Butome en ombelle	herbacé	buisson de 1,20m de diamètre	vert	rose, Juillet à Septembre	mi-ombre au minimum	sol humide	non	oui	oui	Fixation berges, biodiversité insectes, esthétique	
<i>Caltha palustris</i>	Populage des marais	herbacé	buisson de 30cm de diamètre	vert	Jaune, Mars à Juin	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Carex pendula</i>	Laïche à épis pendants	herbacé	buisson de 80cm de diamètre	vert	noire, Juillet à Septembre	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Carex vulpina</i>	Laïche des renards	herbacé	buisson de 80cm de diamètre	vert	marron, Juin à Août	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Iris pseudacorus</i>	Iris des marais	herbacé	buisson de 1,50m de diamètre	vert	Jaune, Mai à Juin	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Lysimaque	herbacé	buisson de 1m de diamètre	vert	jaune, Juin à Septembre	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire	herbacé	buisson de 80cm de diamètre	vert	rose, Juillet à Septembre	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Melissa officinalis</i>	Mélisse	herbacé	buisson de 40cm de diamètre	vert	blanche, Juillet à Août	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique	herbacé	buisson de 30cm de diamètre	vert	Mauve, Juin à Août	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Phragmites australis</i>	Roseau	herbacé	buisson de 2m de diamètre	vert	grise, Juillet à Octobre	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	Sagittaire	herbacé	buisson de 70cm de diamètre	vert	blanche, Juin à Août	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Schoenoplectus lacustris</i>	Jonc des chaisiers	herbacé	buisson de 1,50m de diamètre	vert	marron, Juin à Août	"	"	non	oui	oui	"	
<i>Sparganium emersum</i>	Rubnier	herbacé	buisson de 80cm de diamètre	vert	jaunâtre, Juillet à Septembre	"	"	non	oui	oui	"	

Les arbres pour les berges de lacs et étangs artificiels

Arbres pour berges de lacs et étangs artificiels												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du végétal	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Platanus x hispanica</i>	Platane commun hybride	> à 20m	> à 10m	Caduc	Insignifiante	soleil	Tous types de sols	oui	oui	non	Fixation berges, esthétique	Présence de la maladie du chancre coloré du platane. A planter en isolé
<i>Taxodium distichum</i>	Cyprès chauve	> à 20m	4 à 10m	Caduc	NC	soleil	Tous types de sols	non	oui	non	Fixation berges, esthétique	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	7 à 12m	< à 4m	Caduc	Chatons mâles et femelles - Avril à mai	soleil	Tous types de sols	non	non	oui	Fixation berges, esthétique	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	< à 7m	< à 4m	Caduc	Chatons mâles et femelles - Avril à mai	soleil	Tous types de sols	non	oui	oui	Fixation berges, esthétique	
<i>Salix fragilis</i>	Saule cassant	< à 7m	< à 4m	Caduc	Chatons mâles et femelles - Avril à mai	soleil	Tous types de sols	non	non	oui	Fixation berges, esthétique	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	< à 3m	< à 4m	Caduc	Chatons mâles et femelles - Avril à mai	soleil	Tous types de sols	non	oui	oui	Fixation berges, esthétique	

Les plantes aquatiques pour bassin

Les plantes aquatiques pour bassin												
Nom botanique	Nom français	Classe de hauteur	Diamètre du végétal	Couleur du feuillage	Floraison (période et couleur)	Besoin en lumière	Besoin du système racinaire (qualité du sol)	Résistance sécheresse	Résistance face au vent	Caractère local (espèce indigène)	Services rendus	Points d'attention particuliers
<i>Nuphar lutea</i>	Nénuphar jaune	aquatique	80cm	vert	jaune, Juin à Juillet	soleil	vase	non	oui	oui	épuration, oxygénation de l'eau	
<i>Nymphaea alba</i>	Nénuphar blanc	aquatique	1m	vert	blanc, Juillet à Août	soleil	vase	non	oui	oui	"	
<i>Trapa natans</i>	Chataigne d'eau	aquatique	20cm	vert	Insignifiante	soleil	vase	non	oui	oui	"	
<i>Vallisneria spiralis</i>	Vallisnérie spiralée	aquatique	40cm	vert	Insignifiante	mi-ombre à soleil	vase	non	oui	non	"	

Cette liste vise à limiter la propagation des espèces invasives dans le milieu naturel lors de la vidange des bassins via les réseaux pluviaux notamment.

