

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme :

Article R.111.2.

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.

Article R.111.4.

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

Article R.111.15

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

Article R.111.21

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.

2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n°6a et reportées sur les documents graphiques.
3. Deux servitudes au titre de l'article L123-2 (b) : l'une sur un secteur situé le long de l'avenue Douzans pour la réalisation d'une opération de logements sociaux nécessaire à la constitution de quartiers mixtes et diversifiés et l'autre le long de la rue Notre Dame pour la réalisation d'une opération de logements mixtes avec un équipement public.
4. Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 12 zones et 13 secteurs de zone :

1 - 6 ZONES URBAINES :

- La zone UA et les secteurs UAa, et UAb
- La zone UB et les secteurs UBa et UBb
- La zone UC
- La zone UD
- La zone UF et les secteurs UFa, et UFc
- La zone UP.

2 – 5 ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone AU et les secteurs AUa et AUb
- La zone AUf et les secteurs AUfa, AUfb, AUfc, AUfd
- La zone AUp
- La zone AU 0
- La zone AUf 0.

3 – 1 ZONE AGRICOLE :

- La zone A.

4 – 1 ZONE NATURELLE :

- La zone N et ses secteurs Ne, Nh, Nr et NL.
repérées aux plans par leurs indices respectifs et délimitées par un tireté.

Il comporte également :

- Des **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à protéger, repérés sur les documents graphiques par un quadrillage précisé en légende ;
- Des **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1 - Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure** pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement compte tenu de leurs impératifs spécifiques.
- 3 - Constructions détruites par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.
- 4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5 - Installations diverses : L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment. L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D - UHC/QC/ - D4E - DIGITIP du 16 octobre 2001.

6 - Servitudes relatives aux ouvrages électriques : Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres, au droit des lignes à 225 KV et 40 mètres au droit des lignes à 2x63 KV et 63 KV, les abattements 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 lignes.

En cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la Loi du 15 Juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même Loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

1 - 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 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. Les axes classés bruyants traversent toutes les zones de la commune.

2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

3 - Espaces boisés classés : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 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. Les espaces boisés classés concernent les zones UB, UC, UP, AUf, AU0, A et N de la commune.

4 - Les zones inondables et mouvements de terrains : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain (PPRN) approuvé le 27 octobre 2014 est applicable sur la commune. Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre pour le risque inondation et mouvements de terrain, seuls risques naturels prévisibles pris en compte sur la commune.

5 - Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Muret - Lherm : Les constructions, aménagements, ou extensions concernés par les courbes de bruit de l'aérodrome de Muret - Lherm sont soumis aux exigences d'isolement acoustique, en application des prescriptions de la Loi n°85.695 du 11 Juillet 1985. Les courbes de bruit, B, C de l'aérodrome intéressent les zones AUf, A et N. La courbe D concerne les zones AUf, A, N, UA, UB, UC, UD.

- 6 -** 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 imposées dans chaque zone. Sont concernées les zones UA, UB, UC, UF, UP, AU, AU0, AUf0, A et N.

7 – Protection des sites naturels et urbains, et des monuments historiques

Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, dans les périmètres de l'ensemble urbain du centre-ville et des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, 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. Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront ainsi soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont concernées les zones UA, UB, UC, UD, UF, UP, AU, AUf, AU0, A et N.

8 - Les périmètres archéologiques (loi du 27 décembre 1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).

Possibilité de refuser et d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R-111-3.2. du Code de l'Urbanisme.

Consultation obligatoire du Préfet sur des projets d'opérations ou de travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique.

Les sites archéologiques sont annexés au P.L.U. (document 7a).

ZONE UA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 67 hectares et englobe la majorité du patrimoine immobilier le plus ancien de la commune, représenté par un ensemble homogène de qualité qui s'étend :

- *de la partie la plus ancienne de la ville, au cœur historique, délimité par la Louge, les allées Niel y compris la rive droite de la Garonne (UA),*
- *aux faubourgs de l'époque contemporaine qui se sont développés le long des principales routes (UAa),*
- *aux parties agglomérées des villages et des hameaux ruraux d'Ox, Estantens, Les Vivans, Les Carrètès, St Amans et Lacombe (UAb).*

Cette zone présente :

- *une grande qualité architecturale et urbanistique de par sa localisation et la présence d'espaces publics à forte valeur collective,*
- *une diversité des fonctions d'habitat, de services et de commerces de proximité,*
- *un important niveau de services d'équipements socio-culturels et une structure commerciale attractive,*
- *un bâti organisé en forme continue et à l'alignement des voies et ponctué par des espaces verts et des places.*

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

- *de conforter la diversité des fonctions notamment celles de l'habitat et des activités commerciales,*
- *de préserver, de mettre en valeur et permettre l'évolution du bâti du centre ancien,*
- *de participer à la création d'un espace public en rapport avec la qualité patrimoniale du centre et de préserver et mettre en valeur ceux existants (parcs, allées, berges...).*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités industrielles, agricoles ou des entrepôts, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.
- 2 - Les aménagements 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).
- 4 - L'ouverture de carrières et gravières.
- 5 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 - Les dépôts et stockages de ferrailles et de véhicules.
- 7 - Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.
- 8 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles ou dépôts sont autorisés, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 3 - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 4 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 5 - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- 6 - Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).
- 7 - Sous la servitude de mixité sociale (établie au titre de l'article L123-2b), ne sont admises que les occupations et utilisations du sol visant à la construction des opérations suivantes : 70 % logements conventionnels, 30 % logements sociaux dont 25 % en locatif et 5 % en accession et un équipement public sportif ou culturel

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6. 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.
- 1.7. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. 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.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. 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.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse),
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel,
 - à un traitement original de l'espace,
 - à une meilleure conception de l'espace, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

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.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètre pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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.

1 - Eau potable :

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

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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, dans les secteurs UAa des hameaux, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

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

2.2- Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Réseaux divers

3.1 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles doivent être aménagés en souterrain.

3.2 - 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.

4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et 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.

ARTICLEUA5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

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

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

1.1. Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit, ou à la limite de l'emplacement réservé ou à la limite du recul exigé.

1.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

2 - En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autre que celle liée au trafic ferroviaire doit être implantée à une distance de l'axe au moins égale à :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).

Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

Toutefois:

- les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition.
- les extensions des bâtiments publics ou d'intérêt collectif existants pourront être réalisées avec une marge de recul par rapport à la voie ferrée égale à celle du bâtiment d'origine.

3 - Des décrochements peuvent être admis par rapport aux prescriptions définies ci-dessus dans les cas suivants :

- réalisation de places ou de bâtiments avec ailes en retour ;
- aménagements particuliers à usage commercial, notamment les galeries marchandes ;
- construction sur des parcelles situées à l'angle de deux voies ;
- adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain ;
- en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'implantation d'une construction à l'alignement se reporter à l'article UA11.4.1 ;
- retrait des étages supérieurs d'un bâtiment lorsque la façade de l'unité foncière a une largeur supérieure à 20 mètres.

4 - Des implantations autres que celles prévues aux § 1, 2, 3 pourront être admises :

- au vu d'un plan masse, si le projet concerne une opération d'urbanisme supérieure à 1 hectare, en accord avec les services d'urbanisme de la ville de Muret et dans les secteurs concernés par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- lorsqu'une construction existe à l'alignement, les règles d'implantation à l'alignement ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière ;
- l'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle du bâtiment d'origine mais sans déroger au paragraphe 2.

5 - 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), mais en respectant les dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé ou du recul exigé, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté :

1.1- Dans la zone UA :

- pour la zone urbaine centrale constituée par le noyau historique de la commune, d'une limite latérale à l'autre
- pour les noyaux des hameaux ruraux sur Ox, Estantens, Les Vivans, Les Carrètès, St-Amans et Lacombe :
 - 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 sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.2 - Dans le secteur UAa :

- 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 sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3 - A une distance de la limite opposé à l'alignement, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Au-delà de la bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres :

2.1. Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

2.2. Les constructions en limite séparative, restreintes sur 2 limites, sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,20 m sur sablière, les pignons étant interdits,
- s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine

Dans tous les cas, il ne pourra être édifié qu'une construction, d'une longueur maximum de 8 mètres, par limite ou à l'angle de deux limites.

3 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres 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 MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées en vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc ...

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées pourra atteindre les pourcentages respectifs suivants :

- dans la partie de l'unité foncière comprise dans la bande de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé ou du recul exigé : 100 % ;
- dans la partie de l'unité foncière située au-delà de la bande des 15 mètres: 50 %.

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse.

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 UA11 ci-après.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser :

1.1- Dans une bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite de l'emplacement réservé ou du recul exigé

- zone UA : 9 mètres.
- secteur UAa : 12 mètres.

1.2- Au-delà de la bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres,

- Zone UA : 6 mètres.
- Secteur UAa : 9 mètres.
- Dans les deux cas, pour les opérations d'urbanisme supérieures à 1 hectare, au vu d'un plan masse soumis à l'accord des services d'urbanisme de la ville de Muret, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée de 3 mètres, pour atteindre 9 mètres en zone UA et 12 mètres en zone UAa.

1.3- Dans la zone UAb

6 mètres à l'exception des constructions autorisées au droit de la prescription graphique de hauteur du hameau d'Ox reportée sur le document graphique du règlement et où la hauteur est limitée à 9 mètres.

2 - 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.

3 - Hauteur relative par rapport à la largeur de la voie publique :

En bordure de la voie publique, la hauteur de la façade de la construction ne peut pas dépasser les 3/2 de la distance horizontale qui la sépare de l'alignement opposé ou de la limite d'implantation située au-delà de cet alignement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovant pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

1 - Toitures :

1.1. Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol, doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangée, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment

Cependant, dans le secteur UAa, les toitures-terrasses, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment, sont autorisées pour les bâtiments de 9 mètres au moins ou de trois niveaux.

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées.

Dans le centre ancien, dans un souci de conserver l'architecture traditionnelle dans toutes ses caractéristiques, le matériau de couverture ne pourra être que la tuile canal véritable, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

2 -Façades :

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), les constructions et les parements métalliques.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles de la ville.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) liés à la construction doivent être intégrés harmonieusement aux constructions (bâtiments, murs de clôture).

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

3 -Clôtures :

3.1 Les clôtures sur voies et emprises publiques :

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'implantation d'une construction à l'alignement, la construction d'une clôture à l'alignement sera constituée d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1,20m et 1,80m maximum. Si le projet prévoit de surmonter le mur (entre 1,20m et 1,80m) d'un dispositif à claire voie, il devra être constitué de grilles de fer forgé, implantées à la verticale.

- Les murs seront :

- soit enduits au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.

- Les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), et la pose de claustras ou brise-vues (types canisses, géotextile...) sont interdits.

- Dans la mesure du possible, lorsqu'ils existent, il devra être privilégié le maintien des murs constitués de matériaux traditionnels.

- La hauteur des murs de clôture sera comptée à partir du point le plus proche du niveau du trottoir, tout en tenant compte de la topographie du terrain, le tout décidé en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret.

- La hauteur du mur pourra être augmentée, pour continuer un mur existant validé par une autorisation d'urbanisme antérieure, ou afin de s'harmoniser avec un mur voisin, en accord avec le service urbanisme de la Ville de Muret.

3.2 Les clôtures sur limites séparatives :

- Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,80m.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, la pose de brise-vues type géotextile ou matériaux similaires sont interdits.

- Les murs seront enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, réalisés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- Si les clôtures sont végétalisées, elles devront être composées d'essences locales et panachées

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

3.3. 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. Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

3.4. Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

3.5 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, conforme aux règles du paragraphe 3.1.2, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France

4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation
- Les changements d'affectation des constructions
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique, ou architectural de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- obtenir pour le nombre de places nécessaires une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou
- acquérir le nombre de places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les stationnements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations :

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

2 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher.

3 - Commerces :

Il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

4-Équipements hôteliers, de restauration et meublés :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus mentionnées ne se cumulent pas.

5-artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de Surface de Plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m² de Surface de Plancher.

6-Établissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 - Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

8 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

8.1. Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré.

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

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (bureaux- commerces- logements- équipements publiques) ; si le lieu d'implantation est à proximité d'un transport collectif.

ARTICLEUA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. Dans les opérations d'ensemble, il doit être aménagé un espace libre d'accompagnement à raison de 10 % minimum de l'assiette foncière totale de l'opération.

En dessous de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront être fractionnés.

Au-delà de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront pas être fractionnés en unités de moins de 1000 m².

- 2.2. Les aires de stationnement publiques et privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins par 50 m² de terrain réservé au stationnement.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL: C.O.S.

Néant

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB d'une superficie d'environ 104 hectares, regroupe des quartiers très denses avec de l'habitat à dominante de collectifs ou de maisons de ville.

La zone UB englobe les secteurs déjà bâtis qui comportent un tissu homogène mais de plus faible densité que le centre ancien dont elle assure la continuité et la cohérence. Elle s'organise ainsi autour d'axes majeurs qui desservent Muret (Avenue J. Douzans, Avenue des Pyrénées...).

Elle constitue également le support à des secteurs à projets basés sur le renouvellement urbain (gare, friches industrielles) ou soumis à des schémas d'ensemble (Les Vignous). Elle participe ainsi à la création de nouveaux quartiers et à la restructuration des entrées de ville.

Dans ce contexte, La zone UB préfigure le futur centre urbain élargi de la commune.

Le secteur UBa englobe pour sa part les ensembles d'immeubles de grande hauteur. Le secteur UBb a été créé pour permettre l'évolution de locaux commerciaux avec des dispositions complémentaires aux articles UB 6, 7, 9, 10 et 11.

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

- d'affirmer une centralité élargie de Muret, en permettant un développement/renouvellement des quartiers périphériques du centre historique,
- de conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics et commerces dans les secteurs de centralité, tout en préservant la fonction résidentielle de ces secteurs,
- de préserver le caractère dense de la zone,
- de permettre l'évolution des quartiers de logements collectifs et leur ouverture sur la ville, ainsi que celle des quartiers pavillonnaires vers des formes urbaines en cohérence avec le caractère de la zone.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités industrielles, agricoles ou des entrepôts, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.
- 2 - Les aménagements 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).
- 4 - L'ouverture de carrières et gravières.
- 5 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 - Les dépôts et stockages de ferrailles et de véhicules.
- 7 - Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.
- 8 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UB 2.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles ou dépôts sont autorisés, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 3 - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 4 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 5 - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

7 Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6. 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.
- 1.7. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. 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.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. 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.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
 - Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse),
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel,
 - à un traitement original de l'espace,

- à une meilleure conception de l'espace, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

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.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètres pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable :

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

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 nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

2.2 - Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Réseaux divers

3.1. Électricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), 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.

3.3. Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et 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.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 1.1. **Dans la zone UB**, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à l'alignement de fait ou de droit, ou à la limite de l'emplacement réservé ou à la limite du recul exigé.

Pour les voies en impasse, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres, de l'alignement de fait ou de droit, ou à la limite d'emplacement réservé ou à la limite de recul exigé.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'implantation d'une construction à l'alignement, se reporter à l'article UB 11.

- 1.2. **Dans le secteur UBa**, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté :
- soit à l'alignement ;
 - soit à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 6 mètres.

- 1.3. **En bordure de la RN.117**, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée, en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise existantes ou projetées, et à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à :
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).

- 1.4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

- 2 - En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne**, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autres que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implanté à une distance de l'axe au moins égale à :
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).

Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition.

- 3 - Des décrochements** peuvent être admis par rapport aux prescriptions définies ci-dessus dans les cas suivants :
- réalisation de places ou de bâtiments avec ailes en retour ;
 - aménagements particuliers à usage commercial, notamment les galeries marchandes ;
 - construction sur des parcelles situées à l'angle de deux voies ;
 - adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain ;
 - retrait des étages supérieurs d'un bâtiment lorsque la façade de l'unité foncière a une largeur supérieure à 20 mètres ;
 - pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des containers d'ordures ménagères ou de tri sélectif.

- 4 - Des implantations** autres que celles prévues aux § 1, 2 et 3 pourront être admises : au vu d'un plan masse, ou de l'implantation des constructions avoisinantes, si le projet concerne une opération d'ensemble.

- Dans le secteur UBb, au vu d'un plan masse qui s'intègre dans l'environnement existant,
- l'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle du bâtiment d'origine et devra respecter les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus relatif à la voie ferrée.
- lorsqu'une construction existe à l'alignement, les règles d'implantation à l'alignement ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

- 5 - 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), mais en respectant les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus relatif à la voie ferrée.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite de l'emplacement réservé ou du recul exigé tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté:

- 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 sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- à une distance de la limite opposée à l'alignement, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Au-delà de la bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres :

Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

3 - Pour les parcelles desservies par une voie en impasse, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 m.

4 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

5 -Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

5.1- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, et notamment dans le cas de constructions jointives (jumelées, en bande,...etc), dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

5.2 - Les constructions en limite séparative, restreintes sur 2 limites, sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,20 m sur sablière, les pignons étant interdits,
- s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine

Dans tous les cas, il ne pourra être édifié qu'une construction, d'une longueur maximum de 8 mètres, par limite ou à l'angle de deux limites.

5.3 - Dans le secteur UBb, au vu d'un plan masse, qui s'intègre dans l'environnement existant.

6 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres 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 MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées en vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc ...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions existantes ou projetées pourra atteindre les pourcentages respectifs suivants :

- dans la partie de l'unité foncière comprise dans la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de l'emplacement réservé ou du recul exigé : 100 % ;
- dans la partie de l'unité foncière située au-delà de la bande des 15 mètres : 40 %.
- Pour les parcelles desservies par une voie en impasse : 40 %.

2 - Dans les secteurs UBa et UBb : Néant.

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

1 - Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser :

- Dans une bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite de l'emplacement réservé ou du recul exigé

- 9 mètres
- 12 mètres, pour les Avenues J. Douzans et Tissandier

- Au-delà de la bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres,

- 6 mètres
- 9 mètres, pour les Avenues J. Douzans et Tissandier et au droit de la prescription graphique de hauteur, avenue d'Ox, reportée sur le document graphique du règlement,
- dans les deux cas, pour les opérations d'urbanisme supérieures à 1 hectare, au vu d'un plan masse soumis à l'accord des services d'urbanisme de la ville de Muret, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée de 3 mètres, pour être portée, sur l'ensemble de l'opération :
 - de 6 à 9 mètres dans le premier cas
 - de 9 à 12 mètres pour les Avenues J. Douzans et Tissandier.

- Pour les voies en impasse :
 - 6 mètres

2 - Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est de 15 mètres.

3 - Dans le secteur UBb, la hauteur maximale est de 26 mètres.

4 - 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.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovant pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

1 - Toitures :

1.1. Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol, doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangée, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment
- pour les bâtiments de 9 mètres au moins ou de trois niveaux à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment
- dans le secteur UBb

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées.

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

2 -Façades :

2.1. Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), les constructions et les parements métalliques.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) liés à la construction doivent être intégrés harmonieusement aux constructions (bâtiments, murs de clôture).

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

2.2. Dans le secteur UBb, l'utilisation de tous les matériaux innovants destinés à être apparents sont autorisés.

3 -Clôtures :

3.1 Les clôtures sur voies et emprises publiques :

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'implantation d'une construction à l'alignement, la construction d'une clôture à l'alignement sera constituée d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1,20m et 1,80m maximum. Si le projet prévoit de surmonter le mur (entre 1,20m et 1,80m) d'un dispositif à claire voie, il devra être constitué de grilles de fer forgé, implantées à la verticale.

- Les murs seront :

- soit enduits au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.

- Les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), et la pose de claustras ou brise-vues (types canisses, géotextile...) sont interdits.

- Dans la mesure du possible, lorsqu'ils existent, il devra être privilégié le maintien des murs constitués de matériaux traditionnels.

- La hauteur des murs de clôture sera comptée à partir du point le plus proche du niveau du trottoir, tout en tenant compte de la topographie du terrain, le tout décidé en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret.

- La hauteur du mur pourra être augmentée, pour continuer un mur existant validé par une autorisation d'urbanisme antérieure, ou afin de s'harmoniser avec un mur voisin, en accord avec le service urbanisme de la Ville de Muret.

3.2 Les clôtures sur limites séparatives:

- Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,80m.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, la pose de brise-vues type géotextile ou matériaux similaires sont interdits.

- Les murs seront enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, réalisés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- Si les clôtures sont végétalisées, elles devront être composées d'essences locales et panachées

**NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).
Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.**

3.3. 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. Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

3.4. Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

3.5 Dans le secteur UBb : elles devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux, le tout en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret.

3.6 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, conforme aux règles du paragraphe 3.1.2, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France

4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions ;
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique, ou architectural de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- obtenir pour le nombre de places nécessaires une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou
- acquérir le nombre de places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsque le constructeur ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus il est tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application de dispositions de l'article L 421 -3 du Code de l'Urbanisme.

Les stationnements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1- Habitations :

Sont exigées au minimum :

- 1.1. Une place pour les logements comportant une Surface de Plancher de 30 m² maximum.
- 1.2. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 30 m² de Surface de Plancher, dont une couverte pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.

1.3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, il est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

1.4. **Dans le secteur UBb :** il est exigé, uniquement, 1.5 places par logement et 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation aidées par l'État. Pour les opérations d'habitat adapté (senior, personnes à mobilité réduite...), le stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'opération.

2 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Commerces :

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

4 - Equipements hôteliers, de restauration et meublés :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

5 - Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m² de Surface de Plancher.

6 - Etablissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 - Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

8 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

8.1. Établissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe du premier degré.

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. Dans les opérations d'ensemble, il doit être aménagé un espace libre d'accompagnement à raison de 10 % minimum de l'assiette foncière totale de l'opération.

En dessous de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront être fractionnés.

Au-delà de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront pas être fractionnés en unités de moins de 1000 m².

2.2. Les aires de stationnement publiques et privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins par 50 m² de terrain réservé au stationnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Néant

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC, d'une superficie d'environ 511 hectares, correspond à une zone de densité moyenne occupée principalement par de l'habitat individuel. Elle est comprise dans l'attractivité immédiate du centre ancien et inclut les anciennes zones d'habitat futur aujourd'hui construites sous une forme organisée.

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 de la zone UC,
- de prendre en compte les risques et les nuisances.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités industrielles, agricoles ou des entrepôts, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.
- 2** - Les aménagements 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-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 4** - L'ouverture de carrières et gravières.
- 5** - Les dépôts et stockages de ferrailles et de véhicules.
- 6** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 2** - Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 3** - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 4** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU
- 5** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 6** - Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Aucune construction ne peut prendre accès sur la RN.117, et sur l'A.64.
- 1.6. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.7 L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.8. 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.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. 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.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. 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.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
 - Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse),
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel,
 - à un traitement original de l'espace,
 - à une meilleure conception de l'espace, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers,

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

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.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètre pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable :

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

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 nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur (cf annexes sanitaires), mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2.2 - Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Réseaux divers :

3.1 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), 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.

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.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 1.1. En bordure de l'Autoroute A.64, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté, à une distance des emprises autoroutières existantes ou projetées au moins égale à :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - 40 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis à un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise).
- 1.2. En bordure de la RN.117, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté, en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise existantes ou projetées, et à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à :
 - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise)

- 1.3. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance minimale par rapport aux limites d'emprise de :
- 10 mètres pour les routes départementales,
 - 6 mètres pour les autres voies.
- 1.4. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- 2 -** En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autre que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implanté à une distance de l'axe au moins égale à :
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).
- Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.
- 3 -** Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :
- 3.1. en bordure de la route départementale n°3, pour le lotissement Le Domaine de Saint-Clar 1 et 2, lieu-dit, Le Bosc, les constructions doivent être implantées à une distance minimale par rapport à l'axe de la voie de :
- 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation
 - 20 mètres pour les autres constructions
- 3.2. Pour les constructions restant à édifier sur les lots non bâtis des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- 3.3. dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure, au vu d'un plan masse soumis à l'accord de la Ville de Muret, ou pour les ouvrages réservés au stockage/présentation des containers d'ordures ménagères ou de tri sélectif.
- 3.4. En outre, l'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle du bâtiment d'origine, mais en respectant les règles visées aux paragraphes 1.1, 1.2 et 2.
- 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, mais en respectant les règles des § 1.1, 1.2, 2 et 3.1 ci-dessus).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 -** Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

3 -Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :

3.1. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, et notamment dans le cas de constructions jointives (jumelées, en bande,...etc), dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;

3.2. Les constructions en limite séparative, restreintes sur 2 limites, sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,20 m sur sablière, les pignons étant interdits,
- s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine

Dans tous les cas, il ne pourra être édifié qu'une construction, d'une longueur maximum de 8 mètres, par limite ou à l'angle de deux limites.

4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 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 MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées en vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc ...

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UC 10-HAUTEURDES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse.

1 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 6 mètres.

2 - des dépassements de hauteur pourront être autorisés :

2.1. De 3 mètres sur une partie du bâtiment, à condition que la partie surélevée soit inférieure à 20 % de la surface au sol du bâtiment.

2.2. Pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

3 - 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.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovant pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

1 - Toitures :

1.1 Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangé, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées.

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

2 -Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'imitation de matériaux (fausses briques...),
- les constructions et les parements métalliques

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle ;
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) liés à la construction doivent être intégrés harmonieusement aux constructions (bâtiments, murs de clôture).

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

3 -Clôtures :

3.1. Les clôtures sur voies:

- Elles seront constituées :
 - soit de haies composées d'essences locales et panachées d'une hauteur maximale de 1,80m
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m, surmonté ou non par tout autre dispositif, d'une hauteur totale ne pouvant dépasser 1,80m
- Les murs seront :
 - soit enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.
- Les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), et la pose de claustras ou brise-vues (types canisses, géotextile...) sont interdits.
- Dans la mesure du possible, lorsqu'ils existent, il devra être privilégié le maintien des murs constitués de matériaux traditionnels

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

3.2 Les clôtures sur limites séparatives:

- Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,80m.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, la pose de brise-vues type géotextile ou matériaux similaires sont interdits.
- Les murs seront enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, réalisés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- Si les clôtures sont végétalisées, elles devront être composées d'essences locales et panachées

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50 m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite du domaine public doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

3.3 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. Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

3.4 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

3.5 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, conforme aux règles du paragraphe 3.1.2, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

3.6 Les clôtures situées en limite de zone A ou N seront réalisées :

- soit en piquets et grillage, et seront doublées d'une haie végétale mélangée.
- soit en bois constituées de piquets et de lames de bois horizontales.
- elles ne seront pas bâties, seuls les murs de soutènement n'excédant pas 30cm, sont autorisés

4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions.

Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1 - Habitations :

Sont exigées au minimum:

- 1.1. Une place pour les logements comportant une Surface de Plancher de 30 m² maximum.
- 1.2. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 30 m² de Surface de Plancher, dont une couverte pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.
- 1.3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, il est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

2 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Commerces :

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

4 -Equipements hôteliers, de restauration et meublés :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

5 - Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m² de Surface de Plancher.

6 - Établissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 - Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

8 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

8.1. Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe du premier degré.

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

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. Dans les opérations d'ensemble, et les lotissements de plus de 1 hectare, il doit être aménagé un espace libre d'accompagnement à raison de 10 % minimum de l'assiette foncière totale de l'opération.

Dans les lotissements de moins de 1 hectare, d'autres caractéristiques d'espace libre pourront être imposées au vu d'un plan masse validé par les services de la Ville.

En dessous de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront être fractionnés.

Au-delà de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront pas être fractionnés en unités de moins de 1000 m².

2.2. Les aires de stationnement publiques et privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins par 50 m² de terrain réservé au stationnement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD a pour vocation principale l'accueil d'habitat de type résidentiel aéré, partiellement desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Elle concerne un territoire d'une superficie d'environ 290 hectares, principalement localisé sur le plateau de Brioude, et dans une moindre mesure en extension des hameaux d'Ox et d'Estantens, en bord de Louge et sur la rue de Guyenne (RD15).

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

- à préserver le caractère résidentiel de la zone,
- à protéger le caractère paysager dans les zones d'habitat résidentiel mitoyennes des zones naturelles,
- de limiter leur développement pour des raisons qualitatives d'environnement.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1** - Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités industrielles, agricoles ou des entrepôts, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.
- 2** - Les aménagements 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).
- 4** - L'ouverture de carrières et gravières.
- 5** - Les dépôts et stockages de ferrailles et de véhicules.
- 6** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les opérations d'ensemble, sous condition d'être desservies par le réseau d'assainissement collectif.
- 2** - Les aménagements et extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 3** - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 4** - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 5** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 6** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 7** - Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Un seul accès sera autorisé par unité foncière. Un deuxième pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 1.6 L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.7. 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.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. 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.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. 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.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
 - Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse),
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel,
 - à un traitement original de l'espace,
 - à une meilleure conception de l'espace, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers,

- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

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.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètre pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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 nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé, à l'exception des lotissements et opérations d'ensemble. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la législation en vigueur (cf annexes sanitaires).

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des effluents non traités ou insuffisamment épurés est interdite dans les fossés ou cours d'eau.

2.2. Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Réseaux divers

3.1. Électricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), 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.

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 sera prévu 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.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 1.1. En bordure des routes départementales, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise.
- 1.2. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites d'emprise existantes ou projetées.
- 1.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

- 2 -** En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autre que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implanté à une distance de l'axe au moins égale à :
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).
- Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.
- 3 -** Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :
- 3.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure, au vu d'un plan masse soumis à l'accord de la Ville de Muret, ou pour les ouvrages réservés au stockage/présentation des containers d'ordures ménagères ou de tri sélectif.
- 3.2. L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine, mais en respectant les règles visées aux paragraphes 2 ci-dessus.
- 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), mais devra respecter les règles visées au § 2 ci-dessus.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 -** Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 -** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- 3 -** Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
- 3.1. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, et notamment dans le cas de constructions jointives (jumelées, en bande, ...) dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.
- 3.2. Les constructions en limite séparative, restreintes sur 2 limites, sont autorisées dans les cas suivants :
- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,20 m sur sablière, les pignons étant interdits,
 - s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine

Dans tous les cas, il ne pourra être édifié qu'une construction, d'une longueur maximum de 8 mètres, par limite ou à l'angle de deux limites.

- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

Les constructions non contiguës implantées vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc ...

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 15 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

La hauteur sur sablière des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovant pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

1 - Toitures :

1.1 Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangé, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées.

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

2 -Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'imitation de matériaux (fausses briques...),
- les constructions et les parements métalliques,

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle ;
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) liés à la construction doivent être intégrés harmonieusement aux constructions (bâtiments, murs de clôture).

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

3 -Clôtures

3.1. Les clôtures sur voies:

- Elles seront constituées :
 - soit de haies composées d'essences locales et panachées d'une hauteur maximale de 1,80m
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m, surmonté ou non par tout autre dispositif, d'une hauteur totale ne pouvant dépasser 1,80m
- Les murs seront :
 - soit enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.
- Les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), et la pose de claustras ou brise-vues (types canisses, géotextile...) sont interdits.
- Dans la mesure du possible, lorsqu'ils existent, il devra être privilégié le maintien des murs constitués de matériaux traditionnels

**NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).
Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.**

3.2 Les clôtures sur limites séparatives:

- Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,80m.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, la pose de brise-vues type géotextile ou matériaux similaires sont interdits.
- Les murs seront enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, réalisés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- Si les clôtures sont végétalisées, elles devront être composées d'essences locales et panachées

**NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50 m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).
Les plantations situées en limite du domaine public doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.**

3.3 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. Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

3.4 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

3.5 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, conforme aux règles du paragraphe 3.1.2, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

3.6 Les clôtures situées en limite de zone A ou N seront réalisées :

- soit en piquets et grillage, et seront doublées d'une haie végétale mélangée.
- soit en bois constituées de piquets et de lames de bois horizontales.
- elles ne seront pas bâties, seuls les murs de soutènement n'excédant pas 30cm, sont autorisés

4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions ;
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitation

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1- Habitations :

Sont exigées au minimum:

- 1.1. Une place pour les logements comportant une Surface de Plancher de 30 m² maximum.
- 1.2. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 30 m² de Surface de Plancher, dont une couverte pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.
- 1.3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, il est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

2 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Commerces :

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

4 - Equipements hôteliers, de restauration et meublés :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

5 - Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m² de Surface de Plancher.

6 - Etablissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 - Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

8 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

8.1. Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe du premier degré.

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

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble, et les lotissements de plus de 1 hectare, il doit être aménagé un espace libre d'accompagnement à raison de 10 % minimum de l'assiette foncière totale de l'opération.

Dans les lotissements de moins de 1 hectare, d'autres caractéristiques d'espace libre pourront être imposées au vu d'un plan masse validé par les services de la Ville.

En dessous de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront être fractionnés.

Au-delà de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront pas être fractionnés en unités de moins de 1000 m².

- 2.2. Les aires de stationnement publiques et privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins par 50 m² de terrain réservé au stationnement.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF, qui occupe une superficie d'environ 148 hectares, est présente au Nord et au Centre-Ouest de la commune. Elle recouvre les espaces spécialisés dans l'accueil d'activités à dominante artisanale et industrielle.

- *La zone UF de "JOFFRERY" est une zone à vocation d'activités où seuls quelques terrains restent encore disponibles, un autre secteur est également classé en zone UF et accueille une entreprise de travaux publics,*
- *Un secteur UFa a été créé au lieu-dit "Marclan" dans la zone UF de Joffrery avec des dispositions complémentaires à l'article UF2,*
- *Un secteur UFc a été créé en entrée de Ville avec des dispositions complémentaires aux articles 3,6, 7, 11,12 et 13,*
- *Un secteur UFd a été créé sur le site des Bonnets avec des dispositions complémentaires aux articles 1 et 2.*

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

- *de conforter le caractère économique de cette zone,*
- *de permettre l'accueil de nouvelles activités,*
- *d'identifier un secteur spécifique lié à la présence d'activités militaires (UF a).*

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
 - des extensions mesurées des habitations existantes, sans création d'unités d'habitation supplémentaires dans une limite de 50 m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement,
 - des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-conditions à l'article UF2.
- 2** - Les aménagements de type :
 - les parcs d'attraction, les stands de tir,
 - les pistes de karting à caractère permanent excepté dans la zone UFd,
 - 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-443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées:
 - qu'à la condition d'être limitées à 50 m² de Surface de Plancher, et d'être affectées aux logements des gardiens dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés
 - ou s'il s'agit de constructions de type logement foyer de jeunes travailleurs.
- 2** - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 3** - Les nouvelles constructions autorisées, ainsi que l'extension des constructions et installations existantes, pourront être autorisées, dans la mesure où elles n'engendrent pas un trafic supplémentaire de véhicules incompatibles avec les conditions de sécurité sur la RN 117.
- 4** - Dans le secteur UFa sont également autorisées les constructions et installations liées aux activités militaires y compris les logements pour militaires (hôtel-cadres et casernement troupes).
- 5** - Dans le secteur UFd, ne sont autorisées que les extensions et les installations nécessaires au développement des activités sportives déjà existantes.

- 6** - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 7** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU
- 8** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Aucune construction ne peut prendre accès sur la RN.117, et sur l'Autoroute A.64.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.7. 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.

2 - Voirie nouvelle publique et 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.

L'ouverture ou l'utilisation de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1 Voies principales :

- largeur de chaussée : 7 mètres
- largeur de plate-forme : 10 mètres

2.2 Autres voies :

- largeur de chaussée : 6 mètres
- largeur de plate-forme : 9 mètres

2.3 Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dont le rayon extérieur de la chaussée doit être de 14,50 mètres au moins.

3 - 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, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, ... et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

4 - Dans le secteur UFc, les voies internes, à double sens, d'une opération immobilière desservant ou non des aires de stationnement, doivent avoir une largeur minimum de 5 m.

5 - 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.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètre pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Desserte en eau :

1.1 - Eau potable :

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

1.2 - Eau industrielle :

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

2 - Assainissement :

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 :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement et les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement devront être évacuées vers le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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

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 domestique
- un branchement eaux industrielles

Chacun de ces branchements devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du service d'assainissement à toute heure.

2.2. Eaux usées :

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

2.3. Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire

3 - Réseaux divers :

3.1 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain, pour les opérations d'ensemble, et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), 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.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation des containers sera prévu 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.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 1.1. En bordure de l'Autoroute A.64, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des emprises autoroutières existantes ou projetées au moins égale à :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - 40 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis à un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise).
- 1.2. En bordure de la RN.117, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté, en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise existantes ou projetées, et à une distance de l'axe du terre-plein central au moins égale à :
 - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).

En bordure des autres voies :

- tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 10 mètres ;
 - dans le secteur UFc, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 1 mètre.
- 1.3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- ##### **2 - En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autre que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implanté à une distance de l'axe au moins égale à :**
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - 25 mètres :

- pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).
- dans le secteur UFc, pour les constructions au droit de la prescription graphique, reportée sur le document graphique du règlement.

Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

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

- 3.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure, au vu d'un plan masse soumis à l'accord de la Ville de Muret, ou pour les ouvrages réservés au stockage/présentation des containers d'ordures ménagères ou de tri sélectif.
- 3.2. L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine, mais devra respecter les règles visées aux paragraphes 1.1, 1.2 et 2 ci-dessus.

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), mais en respectant les règles visés aux § 1.1, 1.2 et 2 ci-dessus.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 -** Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à :
 - 3 mètres pour les bâtiments d'habitation ;
 - 6 mètres pour les autres bâtiments ;
 - 10 mètres pour les bâtiments abritant des installations classées soumises à autorisation.
- 2 -** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot
- 3 -** La construction en mitoyenneté est autorisée sous réserve que soit réalisé un mur coupe-feu.
- 4 - Dans le secteur UFc,** tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,5 m.
- 5 -** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

2 - Dans le secteur UFc : néant.

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusque sur les lignes de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 10 mètres sur sablière et 15 mètres toitures comprises.

2 - Dans le secteur UFc, la hauteur des constructions est limitée à 24 mètres.

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, 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.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

1 - Constructions :

1.1. 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. Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être exclus des règles de cet article.

- 1.2. Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.
Sont notamment interdits, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- 1.3. **Dans le secteur UFC**, la volumétrie, les matériaux, les enduits, des constructions devront s'intégrer à l'environnement architectural du secteur.

2 - Clôtures :

2.1 : Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux,
- Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité et validés par le Service Urbanisme de la Ville de Muret, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

2.2 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.

Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

2.3 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

2.4 Dans le secteur AUFC, les clôtures situées sur le tracé de la continuité écologique délimitée par l'orientation d'aménagement doivent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 m.

3 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – dispositions générales

- 1.1. Cet article concerne :
- Toutes les constructions nouvelles ;
 - La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
 - Les changements d'affectation des constructions ;
 - Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations.
- 1.2. Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

- 1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

2 - Normes minimales exigées

- Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il doit être prévu 2 places de stationnement par logement, à l'exception de celles au droit de la prescription graphique dans le secteur UFc, reportée sur le document graphique du règlement, où une place de stationnement pour 55 m² de Surface de Plancher est autorisée.

- Bureaux - Commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

- Etablissements d'activité :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m² de Surface de Plancher.

- Equipements hôteliers, de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre, et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus mentionnées ne se cumulent pas.

- Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

- Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement

3- Dans le secteur UFc :

- Bureau

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

- Equipements hôteliers, de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre, et une place de stationnement pour 40 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus mentionnées ne se cumulent pas.

- Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 5 places de capacité d'accueil de la salle.

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

**ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

1 -Espaces libres et plantations :

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les espaces libres de toute construction, de tout aire de stationnement, et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés, engazonnés et plantés, notamment de part et d'autre de la RN 117.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquets.

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.

2 - Dans **le secteur UFc**, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquets.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

ZONE UP

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 297 hectares et concerne les terrains à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés sont ainsi répartis au sein de la ville de Muret : à proximité de la gare, au Nord (pôle ludico-sportif), en rive droite de Garonne (secteur du collège et du lycée, UTEP de Navère et STEP d'Estantens), en rive gauche de la Garonne (CFA), au Sud de Muret ...

Sont également concernés des sites se trouvant à l'écart du pôle urbain central, tels que le secteur accueillant la prison, où une partie de l'ancienne ZAC Clément Ader, aujourd'hui « reconvertie » en pôle ludique et sportif.

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

- *de proposer la création d'un secteur spécifiquement destiné à l'accueil des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune,*
- *de permettre une meilleure lecture de la ville, dont l'une des caractéristiques est la bonne répartition des pôles d'équipements dans le tissu urbain,*
- *de favoriser un caractère paysager et un intérêt patrimonial des constructions.*

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions ou installations autres que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, services annexes et les logements de fonction y afférent.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
 - des extensions mesurées des habitations existantes, sans création d'unités d'habitation supplémentaires dans une limite de 50 m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement,
 - des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-condition à l'article UP2.
- 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), à l'exception de la zone UP des Bonnets, à l'ouest de la commune.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5 - Les aménagements de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence 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 qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 3 - En limite de zone d'habitat, les constructions sont autorisées sous réserve de présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.
- 4 - Les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation de l'Autoroute (centres d'entretien et d'exploitation, dépôts et installations classées, logements de fonction ou de surveillance qui s'y rattachent, y compris les logements groupés...).
- 5 - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

- 6** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 7** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.7. 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.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. 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.

2.4. D'autres caractéristiques de voie peuvent être :

- acceptées si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain ;
- exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des équipements (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc...).

3 - Pistes cyclables et cheminements 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.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètre pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable

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

1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

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 non domestiques :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement et les eaux résiduaires non domestiques ne nécessitant pas de pré-traitement devront être évacuées vers le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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

2.2. Eaux usées :

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

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de la voirie dans le réseau.

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

3 - Réseaux divers

3.1 Electricité - Télécommunications

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2. 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.

4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et 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.

ARTICLE UP 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 1.1. En bordure de l'Autoroute A.64, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance des emprises autoroutières existantes ou projetées au moins égale à :
 - 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,

- 40 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis à un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise)
- 1.2. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 10 mètres pour les routes départementales et 6 mètres pour les voies communales.
- 1.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- 2 -** En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autres que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implantée à une distance de l'axe au moins égale à :
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).
- Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.
- 3 -** Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, à la sécurité et au gardiennage des équipements, au stockage ou à la présentation des containers des ordures ménagères ou de tri sélectif.
- 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, mais en respectant les règles visées au § 1.1 et 2 ci-dessus.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 -** Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté 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 pour les bâtiments d'habitation ;
 - 6 mètres pour les autres bâtiments.
 - 10 mètres pour les bâtiments abritant des installations classées soumises à autorisation
- 2 -** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- 3 -** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusque sur les lignes de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

- 1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres.
- 2** - La hauteur maximale pourra être portée à 20 mètres pour les seuls établissements pénitentiaires et hospitaliers et assimilés.
- 3** - Des dépassements de hauteur pourront en outre être admis, pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité ou pour des éléments de construction de faible emprise ou 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.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

1 - Constructions :

Toutes 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.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants, respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

2 - Clôtures :

2.1 : Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux,
- Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité et validés par le Service Urbanisme de la Ville de Muret, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

2.2 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.

Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

2.3 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

2.4 Dans le secteur AUFc, les clôtures situées sur le tracé de la continuité écologique délimitée par l'orientation d'aménagement doivent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 m.

3 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il convient de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

1 – Dispositions générales

1.1. Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions ;
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations.

1.2. Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

2 - Normes minimales exigées :

2.1. Logement de fonction

1.5 places de stationnement par logement.

2.2. Bureaux ou services

Une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher.

2.3. Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires du 1^{er} degré et les collèges, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
- Pour les lycées et les établissements d'enseignement supérieur, il est nécessaire de prévoir 7 places de stationnement par classe.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours.
- Pour les salles de réunions et de spectacles, il est exigé une place de stationnement pour trois places de capacité d'accueil.
- Pour les autres équipements publics ou assimilés, le nombre de place sera déterminé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement ou sa localisation.

2.4. Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement et en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté et doit faire l'objet d'une étude paysagère préalable.

3. Espaces libres et espaces verts à créer

- 3.1. Les espaces libres de toutes constructions, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier les espaces libres entre la limite de l'unité foncière et les bâtiments, doivent être traités en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.
- 3.2. 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.

ARTICLE UP 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ZONE AU

Caractère de la zone

D'une superficie d'environ 10 hectares, la zone AU recouvre des terrains pratiquement libres de toutes constructions situés dans le quartier du Pic du Ger, au contact des zones déjà urbanisées de type UC.

Le secteur AUa de la Pereyre correspond à un « îlot » à vocation d'habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) intercommunale « Porte des Pyrénées », créée le 22 janvier 2002 à l'initiative de la Communauté du Muretain.

Le secteur AUb correspond au secteur du hameau d'Ox et présente une OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

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

- *de permettre, conformément aux objectifs du PADD, un développement de l'habitat prévu à court terme, en favorisant la création d'un nouveau quartier accueillant une urbanisation diversifiée,*
- *de proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions voisines de celles des zones UC, en vue d'une harmonisation ultérieure avec le zonage PLU actuel, une fois les opérations réalisées,*
- *de favoriser l'articulation de ces nouveaux secteurs d'habitat avec leur environnement urbain,*
- *de prendre en compte les risques et les nuisances.*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités industrielles, agricoles ou des entrepôts, ainsi que les constructions qui accueillent des activités économiques nuisantes pour les habitations riveraines.
- 2** - Les aménagements 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).
- 4** - L'ouverture de carrières et gravières.
- 5** - Les dépôts et stockages de ferrailles et de véhicules.
- 6** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles AU 3 et AU 4 et sous réserve des conditions suivantes :
 - 1.1. Dans la zone AU, que le constructeur aménage une superficie au moins égale à 1 hectare, ou le solde de la zone, ou quelle que soit sa superficie, autre qu'un solde de zone, si les parcelles contiguës sont préalablement construites.
 - 1.2. Dans le secteur AUa, que l'aménagement soit cohérent avec l'orientation d'aménagement relative à la ZAC Porte des Pyrénées, et jointe au présent PLU (pièce N°4).
Dans le périmètre de la ZACom majeure : les constructions nouvelles à destination de commerces sont autorisées quelle que soit leur taille dans la limite d'une offre totale de 50 000 m² de surface commerciale avec une taille maximale par unité commerciale de 15 000 m² de surface commerciale.
 - 1.3. Dans le secteur AUb, que l'aménagement soit cohérent avec l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur, et jointe au présent PLU.
- 2** - Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.
- 3** - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

- 4 -** L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 5 -** Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 6 -** Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.7. 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.
- 1.8. Dans le secteur AUb, les nouveaux accès devront respecter les principes d'organisation de l'orientation d'aménagement et de programmation jointe au présent PLU.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. 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.

- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. 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.
- 2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :
- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse),
 - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel,
 - à un traitement original de l'espace,
 - à une meilleure conception de l'espace, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers,
 - Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...) et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

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.

Dans le secteur AUa, les principaux cheminements seront implantés en cohérence avec l'orientation d'aménagement joint au présent PLU (pièce N°4).

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètres pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable :

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

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 nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Réseaux divers :

3.1 - Electricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications des lotissements ou ensembles d'habitations comportant création de voies nouvelles doivent être aménagés en souterrain.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), 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.

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.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure des voies **publiques ou privées**, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites d'emprise existantes ou projetées.

1.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

- 2 - En bordure de l'Autoroute A.64, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée, à une distance des emprises autoroutières existantes ou projetées au moins égale à :
- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
 - 40 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis à un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise)
- 3 - En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autre que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implantée à une distance de l'axe au moins égale à :
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).
- Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.
- 4 - D'autres implantations que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :
- Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure, au vu d'un plan masse soumis à l'accord de la Ville de Muret, ou pour les ouvrages réservés au stockage/présentation des containers d'ordures ménagères ou de tri sélectif.
 - Dans le cas de l'extension des constructions existantes, moyennant une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle du bâtiment d'origine, et en respectant les règles visées au paragraphe 2.
- 5 - 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, mais en respectant les règles visées aux § 2 et 3 ci-dessus.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- 3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
- 3.1. Dans le cadre d'opérations d'ensemble, et notamment dans le cas de constructions jointives (jumelées, en bande,... etc), dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.

- 3.2. Les constructions en limite séparative, restreintes sur 2 limites, sont autorisées dans les cas suivants :
- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,20 m sur sablière, les pignons étant interdits,
 - s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction voisine
- Dans tous les cas, il ne pourra être édifié qu'une construction, d'une longueur maximum de 8 mètres, par limite ou à l'angle de deux limites
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées en vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc ...

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE AU 10-HAUTEURDES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse.

1 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 6 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés :

2.1. De 3 mètres sur une partie du bâtiment, à condition que la partie surélevée soit inférieure à 20 % de la surface au sol du bâtiment.

2.2. Pour des éléments de très faible emprise tels que cheminées, ... etc

3 - 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.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovateur pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

1 - Toitures :

1.1 Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangé, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées.

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

2 -Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'imitation de matériaux (fausses briques...),
- les constructions et les parements métalliques,

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) liés à la construction doivent être intégrés harmonieusement aux constructions (bâtiments, murs de clôture).

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

3 -Clôtures :

3.1. Les clôtures sur voies:

- Elles seront constituées :
 - soit de haies composées d'essences locales et panachées d'une hauteur maximale de 1,80m
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m, surmonté ou non par tout autre dispositif, d'une hauteur totale ne pouvant dépasser 1,80m
- Les murs seront :
 - soit enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
 - soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.
- Les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), et la pose de claustras ou brise-vues (types canisses, géotextile...) sont interdits.
- Dans la mesure du possible, lorsqu'ils existent, il devra être privilégié le maintien des murs constitués de matériaux traditionnels

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

3.2 Les clôtures sur limites séparatives:

- Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,80m.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, la pose de brise-vues type géotextile ou matériaux similaires sont interdits.
- Les murs seront enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, réalisés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- Si les clôtures sont végétalisées, elles devront être composées d'essences locales et panachées

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50 m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite du domaine public doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

3.3 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. Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

3.4 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

3.5 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, conforme aux règles du paragraphe 3.1.2, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

3.6 Les clôtures situées en limite de zone A ou N seront réalisées :

- soit en piquets et grillage, et seront doublées d'une haie végétale mélangée.
- soit en bois constituées de piquets et de lames de bois horizontales.
- elles ne seront pas bâties, seuls les murs de soutènement n'excédant pas 30cm, sont autorisés

4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique, ou architectural de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- obtenir pour le nombre de places nécessaires une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou
- acquérir le nombre de places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsque le constructeur ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus il est tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application de dispositions de l'article L 421 -3 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1- Habitations :

Sont exigées au minimum:

- 1.1. Une place pour les logements comportant une Surface de Plancher de 30 m² maximum.
- 1.2. Deux places de stationnement par logement comportant plus de 30 m² de Surface de Plancher, dont une couverte pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.
- 1.3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, il est exigé en sus, 0,25 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs de l'opération et non clôturés.

2 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 - Commerces :

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

4 - Équipements hôteliers, de restauration et meublés :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas.

5 - Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente, avec un minimum d'une place par 200 m² de Surface de Plancher.

6 - Etablissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 - Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

8 -Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

8.1. Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe du premier degré.

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

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les arbres isolés ou plantations d'alignement sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

2.1. Dans les opérations d'ensemble, et les lotissements de plus de 1 hectare, il doit être aménagé un espace libre d'accompagnement à raison de 10 % minimum de l'assiette foncière totale de l'opération.

Dans les lotissements de moins de 1 hectare, d'autres caractéristiques d'espace libre pourront être imposées au vu d'un plan masse validé par les services de la Ville.

En dessous de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront être fractionnés.

Au-delà de 1000 m² d'espaces libres, ceux-ci ne pourront pas être fractionnés en unités de moins de 1000 m².

2.2. Les aires de stationnement publiques et privées devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins par 50 m² de terrain réservé au stationnement.

2.3. Dans le secteur AUa, l'implantation des principaux espaces verts devra s'effectuer en cohérence avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4).

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ZONE AU_p

Caractère de la zone

Ce secteur recouvre une zone d'environ 10 hectares située en limite de L'A64, au bord de la route d'Ox, compris entre deux zones UC.

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

- *de proposer la création d'un secteur spécifiquement destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement de la commune,*
- *de permettre une meilleure lecture de la ville, dont l'une des caractéristiques est la bonne répartition des pôles d'équipements dans le tissu urbain,*
- *de favoriser un caractère paysager et un intérêt patrimonial des constructions,*

ARTICLE AUp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Toutes constructions ou installations autres que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, leurs services annexes et les logements de fonction y afférent sous conditions de l'article AUP-2.
- 2 - 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.
- 4 - Les aménagements de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AUp 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensable à leur fonctionnement (accès, voirie et réseaux divers) conformément aux articles AUp3 et AUp4.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 4 - Les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation de l'Autoroute (centres d'entretien et d'exploitation, dépôts et installations classées, logements de fonction ou de surveillance qui s'y rattachent, y compris les logements groupés...).
- 5 - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.

- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.7. 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.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

- 2.1. Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. 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.

ARTICLE AUp 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 1.2. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

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 non domestiques :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement et les eaux résiduaires non domestiques ne nécessitant pas de pré-traitement devront être évacuées vers le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

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

2.2. Eaux usées :

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

2.3. Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de la voirie dans le réseau.

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

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2. 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.

4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et 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.

ARTICLE AUd 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AUd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 1.1. En bordure de l'Autoroute A.64, au droit de la prescription graphique, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée à une distance de l'axe au moins égale à : 35 mètres.
 - 1.2. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 10 mètres pour les routes départementales et 6 mètres pour les voies communales.
 - 1.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot, par dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.
- 2 -** Des implantations autres sont possibles pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, à la sécurité et au gardiennage des équipements, au stockage ou à la présentation des containers des ordures ménagères ou de tri sélectif.
- 3 -** 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, mais en respectant les règles visées au § 1.1 et 2 ci-dessus).

ARTICLE AUd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 -** Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté 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 pour les bâtiments d'habitation ;
 - 6 mètres pour les autres bâtiments.
 - 10 mètres pour les bâtiments abritant des installations classées soumises à autorisation
- 2 -** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot, par dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme.
- 3 -** Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

ARTICLE AUd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions sur une même propriété ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AUd 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

- 1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres.
- 2** - La hauteur maximale pourra être portée à 20 mètres pour les seuls établissements pénitentiaires et hospitaliers et assimilés.
- 3** - Des dépassements de hauteur pourront en outre être admis, pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité ou pour des éléments de construction de faible emprise ou 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.

ARTICLE AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

1 - Constructions :

Toutes 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.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants, respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

2 - Clôtures :

2.1 : Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux,
- Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité et validés par le Service Urbanisme de la Ville de Muret, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

2.2 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.

Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

2.3 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

2.4 Dans le secteur AUFc, les clôtures situées sur le tracé de la continuité écologique délimitée par l'orientation d'aménagement doivent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 m.

3 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE AUd 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il convient de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

1 - Dispositions générales

1.1. Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions ;
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations.

1.2. Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

2 - Normes minimales exigées :

2.1. Logement de fonction

1.5 places de stationnement par logement.

2.2. Bureaux ou services

Une place de stationnement pour 40 m² de Surface de Plancher.

2.3. Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif

- Pour les établissements scolaires du 1^{er} degré et les collèges, il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe.
- Pour les autres équipements publics, le nombre de place est fixé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation.
- Pour les lycées et les établissements d'enseignement supérieur, il est nécessaire de prévoir 7 places de stationnement par classe.
- Pour les établissements assurant une formation (hors établissements scolaires du premier ou du second degré), il est nécessaire de prévoir une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée aux salles de cours.
- Pour les salles de réunions et de spectacles, il est exigé une place de stationnement pour trois places de capacité d'accueil.
- Pour les autres équipements publics ou assimilés, le nombre de place sera déterminé selon la nature, le fonctionnement de l'équipement ou sa localisation.

2.4. Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

ARTICLE Aup 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La disposition et l'organisation de ces espaces d'accompagnement seront étudiées de manière à conférer au plan masse le caractère le mieux adapté à l'environnement et en privilégiant les traitements paysagers des cheminements piétons le long des voies internes aux opérations, publiques ou privées.

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Les aires de stationnement non couvertes

Chaque parc de stationnement doit être planté et doit faire l'objet d'une étude paysagère préalable.

3. Espaces libres et espaces verts à créer

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.

ARTICLE AUp 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant

ZONE AUf

Caractère de la zone

La zone AUf d'une superficie d'environ 117 hectares a pour principale vocation d'accueillir des activités économiques, sur les espaces situés autour de la jonction sud de l'A64 et l'avenue des Pyrénées. Elle est urbanisable, à condition que le constructeur aménage un terrain d'une superficie égale au moins à 1 hectare.

Elle est en outre constituée de quatre secteurs :

- Le secteur AUfa, aux lieux-dits « L'Escoupet » et Cadeilhac, correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) intercommunale « Porte des Pyrénées », créée le 22 janvier 2002, à l'initiative de la Communauté du Muretain et dont l'aménagement s'inscrit dans une logique de cohérence avec l'orientation générale d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4).

- Le secteur AUfb est régi par la réglementation en vigueur relative à la construction autour des aérodromes et accueille des activités tertiaires et industrielles majoritairement en lien avec l'activité aéronautique.

- Le secteur AUfc, au lieu-dit Terrery, présente des dispositions particulières aux articles 2, 3, 6 et 10.

- Le secteur AUfd, au lieu-dit Terrery nord, présente des dispositions particulières aux articles 2, 3 et 10.

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

- de maintenir un potentiel de développement économique au Sud de la ville,*
- de favoriser la création d'une offre d'activités économiques diversifiée,*
- de créer un nouveau pôle économique « fort », à vocation supra-communale, au niveau de la ZAC Porte des Pyrénées,*
- d'insérer au mieux les activités économiques dans le tissu local et prendre en compte les nuisances engendrées.*

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception :
 - des extensions mesurées des habitations existantes, sans création d'unités d'habitation supplémentaire dans une limite de 50 m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement,
 - des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-condition à l'article AUf2.
- 2** - Les aménagements de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent, à l'exception de la zone AUfa,
 - . 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).
- 4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5** - Sous les courbes A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Muret - Lherm, dans le secteur AUf b : toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article AUf-2.

ARTICLE AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à leur fonctionnement (voirie et réseau divers), conformément aux articles AU f -3 et AU f-4.
- 2** - Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, industrielles, de services, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, hôtelier ou de restauration, les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'activités sont autorisés à conditions que les parcelles soient desservies par le réseau d'assainissement collectif et que les constructeurs aménagent un terrain d'une superficie égale au moins à 1 hectare, ou le solde de la zone, ou quelle que soit sa superficie autre qu'un solde zone, si les parcelles contiguës constructibles sont préalablement construites.
- 3** - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées :
 - . à la condition d'être limitées à 50 m² de Surface de Plancher, et d'être affectées aux logements des gardiens dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés
 - . dans la zone AUfa en cohérence avec les principes d'organisation définis dans l'orientation d'aménagement relative à la ZAC « Porte des Pyrénées », jointe au présent PLU (pièce N°4).
- 4** - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.

5 - Dans le secteur AUfa, l'édification des constructions, dont les installations classées pour la protection de l'environnement devra s'effectuer en cohérence avec les principes d'organisation définis dans l'orientation d'aménagement relative à la ZAC « Porte des Pyrénées », jointe au présent PLU (pièce N°4).

Dans le périmètre de la ZACom majeure : Les constructions nouvelles à destination de commerces sont autorisées quelle que soit leur taille dans la limite d'une offre totale de 50 000 m² de surface commerciale avec une taille maximale par unité commerciale de 15 000 m² de surface commerciale.

6 - Dans le secteur AUfb, les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de services, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, hôtelier ou de restauration, sont autorisées sous conditions d'être desservies par tous les équipements d'infrastructure (voirie et réseaux) et

- d'être en cohérence avec le schéma d'orientation d'aménagement annexé au PLU
ou

- que les constructeurs aménagent un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha dans la zone non couverte par l'orientation d'aménagement.

7 - Dans les secteurs AUfc et AUFd, les nouvelles constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et d'entrepôts, dont les installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées sous conditions d'être desservies par tous les équipements d'infrastructure (voirie et réseaux) et d'être en cohérence avec le schéma d'orientation d'aménagement qui les concernent respectivement et annexés au PLU

8 – Sous les courbes A, B et C du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme :

8.1. Les bâtiments nécessaires à l'activité aéronautique sous la courbe A, les bâtiments liés aux activités industrielles ou aéronautiques sous les courbes B et C.

8.2. Les logements de fonction nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci, ainsi que, sous les seules courbes B et C, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles.

8.3. Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs, s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique.

8.4 Toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

9 - Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

10 -Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.6. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
- 1.7. Tout accès direct à l'autoroute A 64 est interdit.
- 1.8. L'accès sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.
- 1.9. Dans les secteurs AUfa, AUfc et AUfd, les accès devront respecter les principes d'organisation de l'orientation d'aménagement qui les concernent respectivement et jointes au présent PLU.

2 - Voirie nouvelle publique et 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.

L'ouverture ou l'utilisation de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Voies principales :

- largeur de chaussée : 7 mètres
- largeur de plate-forme : 10 mètres

- Autres voies :

- largeur de chaussée : 6 mètres
- largeur de plate-forme : 9 mètres

- Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dont le rayon extérieur de la chaussée doit être de 14,50 mètres au moins.

- Dans le secteur AUfa, la typologie et l'implantation des principales voiries de desserte devront être cohérentes avec les principes d'organisation de l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4).

3 - 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, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, ... et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

4 - 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.

La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 2.50 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1.50 mètres pour les unidirectionnelles et de 2.50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.

ARTICLE AUf 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable :

1.1 - Eau potable :

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

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

1.2 - Eaux industrielles :

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

2 - Assainissement :

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 :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement et les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement devront être évacuées par le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'eau résiduaire dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

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 domestique
- un branchement eaux industrielles

Chacun de ces branchements devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du service d'assainissement à toute heure.

2.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement.

Les constructions existantes devront néanmoins être raccordées au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

2.3 - Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales de la voirie dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le secteur AUfa, les constructions doivent se conformer à l'arrêté préfectoral d'autorisation de rejet d'eaux pluviales liées à la réalisation de la Z.A.C « Porte des Pyrénées ».

3 - réseaux divers :

3.1. Réseaux électriques et téléphoniques :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), 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.

4 - Collecte des déchets urbains :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation des containers sera prévu 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.

ARTICLE AUf 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

- 1.1. Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantées à 100 mètres de l'axe de l'A64.
- 1.2. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 10 mètres.
- 1.3 Dans le secteur AUfc, en bordure de la RD12, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance au moins égale à :
 - 34 m de l'axe de la RD à l'Est de la voie
 - 16 m de l'axe de la RD à l'ouest de la voie
- 1.4 Dans le secteur AUfa, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0.50 m, doit être implantée à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 6 mètres.
- 1.5 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.

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

- sur les voies de desserte intérieure, au vu d'un plan masse soumis à l'accord de la Ville de Muret, ou pour les ouvrages réservés au stockage/présentation des containers d'ordures ménagères ou de tri sélectif.
- dans le cas de l'extension des constructions existantes, moyennant une marge de recul par rapport aux emprises publiques supérieure ou égale à celle du bâtiment d'origine.

3 - 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) mais en respectant les règles visées au § 1.1 ci-dessus.

ARTICLE AUf 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATRIVES

- 1** - Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à :
 - 3 mètres pour les bâtiments d'habitation
 - 6 mètres pour les autres bâtiments
 - 10 mètres pour les bâtiments abritant des installations classées soumises à autorisation.
- 2** - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation définies ci-dessus s'appliquent lot par lot.
- 3** - La construction en mitoyenneté est autorisée sous réserve que soit réalisé un mur coupe-feu.
- 4** - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

ARTICLE AUf 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres.

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

ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE AUf 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 10 mètres sur sablière et 15 mètres toitures comprises.
- 2** - Dans le secteur AUfc, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 16 mètres toitures comprises. Au droit de la prescription graphique, la hauteur maximale des constructions est portée à 25 m.
- 3** - Dans le secteur AUfd, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 16 mètres toitures comprises, mais des dépassements de hauteur, limités à 35 m, sont autorisés pour les ouvrages nécessaires à l'activité d'une centrale à mortier.

- 4 - Dans le secteur AUfa, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 19 mètres toitures comprises.
- 5 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, 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.

ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans le secteur AUfa, formant la partie activités de la Z.A.C « Porte des Pyrénées », les expositions de matériaux, les dépôts aériens de tous types, devront être masqués par des systèmes d'écran végétal ou autre protection visuelle adaptée à l'environnement, l'ensemble devant être de hauteur conséquente.

1 - Constructions :

Toutes 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.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants, respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

2 - Clôtures :

2.1 : Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux,
- Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité et validés par le Service Urbanisme de la Ville de Muret, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

2.2 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.

Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

2.3 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

2.4 Dans le secteur AUFC, les clôtures situées sur le tracé de la continuité écologique délimitée par l'orientation d'aménagement doivent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 m.

3 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE AUf 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Dispositions générales

1.1. Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions ;
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations.

1.2. Sur chaque parcelle il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

2 – Normes minimales exigées

2.1. Habitations :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il doit être prévu deux places de stationnement par logement.

2.2. Bureaux - Commerces :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Cette norme devra être modulée selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation du futur bâtiment.

Dans les secteurs AUfa et AUfb : Le stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'activité.

Conformément à l'article L151-37 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce, ne peut excéder la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

2.3. Artisanat :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail et une place par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

Dans les secteurs AUfa et AUfb : Le stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'activité.

2.4. Etablissements hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Dans les secteurs AUfa et AUfb : le stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2.5. Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

2.6 Salles de réunion et de spectacles :

Il est exigé une place de stationnement pour 3 places de capacité d'accueil de la salle.

Dans les secteurs AUfa et AUfb : le stationnement devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

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

ARTICLE AUf 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2 - Espaces libres et espaces verts à créer :

Les espaces libres de toute construction, de tout aire de stationnement, et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés, engazonnés et plantés, notamment de part et d'autre de la RN 117.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquet.

Dans le secteur AUfa formant la partie activités de la Z.A.C « Porte des Pyrénées », l'aménagement des espaces libres et les plantations devra être cohérent avec les principes d'organisation de l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4). Ces espaces pourront toutefois inclure dans leur aménagement, les ouvrages publics hydrauliques ou techniques nécessités par l'aménagement de la Z.A.C « Porte des Pyrénées ».

ARTICLE AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Néant

ZONE AU 0

Caractère de la zone

La zone AU0, d'une superficie d'environ 110 hectares est destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour l'accueil de futurs quartiers d'habitat. Elle est composée de trois territoires bien distincts :

- *le secteur de Bellefontaine, situé entre la Garonne et la ZAC « Porte des Pyrénées », occupera cet espace dans une logique de cohérence avec le principe d'urbanisation en continuité avec l'existant, au sud de la commune,*
- *dans le quartier des Boutbouilhes, la zone AU0, située de part et d'autre de la Louge, devra intégrer cette rivière dans son aménagement. De même, il devra être mené une étude pour la prise en compte de l'article L 11-1.4 au titre de « l'amendement Dupont », à des fins d'intégration des aménagements le long de l'A64. Pour cela, il sera opportun de réserver une zone tampon composée de constructions de type activités, entre l'A64 et le reste de la zone. De par la configuration du quartier, l'aménagement du secteur de Boutbouilhes sera subordonné aux résultats d'une étude sur le désenclavement du site.*
- *au niveau du hameau d'Ox, l'espace couvert par la zone AU0 pourra permettre, à terme, un renforcement du noyau villageois.*

L'urbanisation de l'ensemble de ces zones ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

Actuellement, la zone AU0 fait l'objet d'un règlement strict y interdisant toute nouvelle urbanisation.

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

- *de maintenir le caractère non urbanisable à court terme des secteurs concernés,*
- *d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en préservant des réserves foncières qui permettront à terme son extension,*
- *dans ce contexte, de prévoir des capacités suffisantes pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographiques déclinées par le PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du bâti, à l'échelle de la commune.*

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions autres que les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif, aux ouvrages publics d'infrastructures, et les extensions définies à l'article AU0 - 2.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.
- 2** - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, y compris les installations classées qui s'y rattachent, et dans une limite de 50 m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 3** - L'implantation des constructions autorisées en bordure des cours d'eau non busés est admise, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 4** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 5** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

- 1.1. Seuls les accès existants pourront être utilisés en cas d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes.
- 1.2. Tout accès direct sur l'Autoroute A.64 est interdit.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

Sans objet.

ARTICLE AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant

ARTICLE AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

L'extension des constructions existantes autorisées à l'article AU0-2 pourra se faire moyennant une marge de recul par rapport aux emprises publiques supérieure ou égale à celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les extensions de constructions existantes autorisées à l'article AU0-2, l'implantation doit être telle que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur, en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisé en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

1 - Aspect extérieur

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, ...

Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, ...).

La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, ...

2 - Constructions

Les constructions devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Sur les unités foncières possédant un bâti de caractère ou un petit patrimoine, les constructions devront être intégrées à celles existantes.

3 - Clôtures

3.1. Les clôtures sur voies:

- Elles seront constituées :
 - soit de haies composées d'essences locales et panachées d'une hauteur maximale de 1,80m
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m, surmonté ou non par tout autre dispositif, d'une hauteur totale ne pouvant dépasser 1,80m
- Les murs seront :
 - soit enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
 - soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.
- Les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux (fausses briques...), et la pose de claustras ou brise-vues (types canisses, géotextile...) sont interdits.
- Dans la mesure du possible, lorsqu'ils existent, il devra être privilégié le maintien des murs constitués de matériaux traditionnels

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

3.2 Les clôtures sur limites séparatives:

- Les clôtures ne devront en aucun cas dépasser une hauteur maximale de 1,80m.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, la pose de brise-vues type géotextile ou matériaux similaires sont interdits.
- Les murs seront enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, réalisés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- Si les clôtures sont végétalisées, elles devront être composées d'essences locales et panachées

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50 m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite du domaine public doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

3.3 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. Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

3.4 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

3.5 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, conforme aux règles du paragraphe 3.1.2, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

3.6 Les clôtures situées en limite de zone A ou N seront réalisées :

- soit en piquets et grillage, et seront doublées d'une haie végétale mélangée.
 - soit en bois constituées de piquets et de lames de bois horizontales.
- elles ne seront pas bâties, seuls les murs de soutènement n'excédant pas 30cm, sont autorisés

ARTICLE AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

**ARTICLE AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés, notamment d'arbres de haute tige.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

ZONE AUf 0

Caractère de la zone

La zone AUf0, d'une superficie d'environ 135 hectares est destinée à maintenir un potentiel foncier en vue de l'accueil futur d'activités économiques.

Cette zone est située au nord de la commune, l'extension envisagée des activités économiques devant à terme franchir l'A64, pour rejoindre la limite communale ouest.

Actuellement, elle fait l'objet d'un règlement strict y interdisant toute nouvelle occupation du sol.

Son urbanisation ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

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

- *de maintenir le caractère non urbanisable de ce secteur à court terme,*
- *d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en préservant des réserves foncières destinées à l'accueil d'activités,*
- *de permettre dans ce cadre, à terme, le développement d'activités diversifiées sur la commune,*
- *de permettre, la zone étant actuellement fermée, la conduite d'une réflexion visant à traiter qualitativement l'entrée de ville Nord de Muret, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du site.*

ARTICLE AUf0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions autres que les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif, aux ouvrages publics d'infrastructures, et les extensions définies à l'article AUf0 - 2.

ARTICLE AUf0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.
- 2** - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dans une limite de 50 m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.
- 3** - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments à usage d'activité, dans une limite de 100 m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE AUf0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

- 1.1. Seuls les accès existants pourront être utilisés en cas d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes.
- 1.2. Tout nouvel accès direct sur la RN.117 est interdit, de même que tout accès direct sur l'Autoroute A.64.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

Sans objet.

ARTICLE AUf0 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant

ARTICLE AUf0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE AUf0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

L'extension des constructions existantes autorisées à l'article AUf0-2 pourra se faire moyennant une marge de recul par rapport aux emprises publiques supérieure ou égale à celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE AUf0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les extensions autorisées de constructions existantes à usage d'habitation, l'implantation doit être telle que la distance des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur, en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les extensions autorisées de constructions existantes à usage d'activité, l'implantation doit être telle que la distance des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur, en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à :

- 10 mètres pour les bâtiments abritant des installations classées soumises à autorisation,
- 6 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE AUf0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments à usage d'activités non contigus, implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE AUf0 9 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE AUf0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes doit être réalisé en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE AUf0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

1 - Constructions :

Toutes 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. Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect innovateur intéressant et compatible avec le milieu environnant pourront être exclus des règles de cet article.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

2 - Clôtures :

2.1 : Caractéristiques des clôtures :

- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux,
- Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité et validés par le Service Urbanisme de la Ville de Muret, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

2.2 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.

Pour des questions de sécurité publique, il pourra être imposée la mise en place d'un dispositif à claire voie, plus particulièrement dans un virage ou à l'intersection de 2 voies.

2.3 Dans le secteur inondable, les clôtures devront être conformes au règlement du PPRN annexé au présent PLU.

2.4 Dans le secteur AUFc, les clôtures situées sur le tracé de la continuité écologique délimitée par l'orientation d'aménagement doivent être constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 m.

3 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :

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

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE Auf0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être

assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

**ARTICLE AUf0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés, notamment d'arbres de haute tige.

ARTICLE AUf0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

ZONE A

Caractère de la zone

D'une superficie d'environ 3 281 hectares, cette zone recouvre plus de 50 % de la commune, répartis en deux entités agricoles bien distinctes, la plaine et les coteaux, situés de part et d'autre de la Garonne.

De par sa superficie, cette zone constitue l'une des entités paysagères majeures de la commune et témoigne de l'importance de l'activité agricole dans l'économie communale.

La pression foncière auxquels sont soumis les espaces agricoles nécessite aujourd'hui une protection accrue, qui dans le présent PLU passe notamment (cf : orientations générales du PADD) par un déclassement d'anciennes zones NA au profit des zones A, et par un renforcement des dispositions réglementaires visant à préserver ces espaces.

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

- *de protéger les espaces agricoles encore dynamiques de la commune,*
- *de préserver l'une des 3 entités paysagères majeures et facteur d'identité pour Muret,*
- *de préserver le bâti de caractère,*
- *de limiter, au sein de la zone, l'occupation du sol aux seules constructions, aménagements et extensions de bâtiments existants nécessaires et utiles aux exploitations agricoles.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles :
 - nécessaires à l'exploitation agricole, qu'il s'agisse des constructions et extensions à usage d'habitation ou des constructions et installations à usage agricole,
 - nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux,
 - nécessaires aux ouvrages techniques et d'infrastructures,
 - mentionnées à l'article A2
- 2 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2.
- 3 - Sous courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Muret - Lherm : toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A-2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les installations classées nécessaires à l'activité agricole.
- 2 - Le changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur le document graphique par une étoile, est autorisé sous conditions :
 - d'être desservi par les réseaux (AEP, EDF), et d'être compatible avec les dispositions de la Carte d'Aptitude des Sols intégrée en annexe dans le présent PLU,
 - que le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en constructions à usage hôtelier ou de restauration, sans compromettre l'exploitation agricole.
- 3 - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 4 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 5 - Sous la courbe C du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme :
 - 5.1. Les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole.
 - 5.2. En outre, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, ne peuvent être admises que lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
 - 5.3. Toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).

- 6** - Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).
- 7** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

1 - Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Aucun accès direct n'est autorisé sur l'A64.
- 1.6. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.7. L'accès éventuel, pour les terrains situés le long de la RD.19 (Route de Labarthe) à l'Est de la Garonne, de la RD.12 (Route de Seysses) et de la RD.3 (Route de Rieumes) à l'Ouest de la Garonne, se fera en accord avec les services gestionnaires de la voirie départementale.
- 1.8. 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.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2.

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.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

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.

1. Eau potable :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant de les alimenter et ce, en accord avec les services techniques compétents.

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 à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

En l'absence de réseau, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

2.2 Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de la voirie dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

3 - Réseaux divers :

3.1. Électricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent, dans la mesure du possible, être aménagés en souterrain, pour le raccordement des constructions autorisées au réseau existant.

3.2. 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.

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 autorisées. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 1.1. En bordure de l'Autoroute A 64, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantées à une distance des emprises autoroutières existantes ou projetées au moins égale à 100 mètres.
- 1.2. En bordure de la RD.19 (Route de Labarthe) à l'Est de la Garonne, de la RD.3 (Route de Rieumes), et de la RD.12 (Route de Seysses) à l'Ouest de la Garonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implantée à une distance de l'axe au moins égale à :
 - 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 20 mètres pour les autres constructions.
- 1.3. En bordure des autres routes départementales, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux limites d'emprise.
- 1.4. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise.

- 2 -** En bordure de la voie ferrée Toulouse-Bayonne, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autre que celle liée au trafic ferroviaire, doit être implantée à une distance de l'axe au moins égale à :
 - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 25 mètres pour les autres constructions, à l'exception des annexes, abris de jardins et piscines (qui seront soumis au seul recul de 10 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise).

Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 10 mètres par rapport aux limites d'emprises existantes ou projetées.

- 3 - L'extension des constructions existantes pourra se faire moyennant une marge de recul par rapport aux emprises publiques supérieure ou égale à celle du bâtiment d'origine.
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse) mais l'implantation devra respecter les règles des alinéas 1.1, 1.2 et 2 ci-dessus.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, à usage d'habitation, doit être implanté 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 - Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, destinée à un usage autre que l'habitation, doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
- 3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc ...

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

- 1 - La hauteur sur sablière des constructions nouvelles à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 6 mètres.

2 - Pour les autres constructions ou installations nouvelles autorisées autres qu'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres sur sablière et 15 mètres toitures comprises.

3 - L'extension des constructions, autres que d'habitation, pourra se faire à la même hauteur que celle des bâtiments existants.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du site existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovant pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

Les dispositions ci-après ne concernent que les **constructions à usage d'habitation** :

1 - Toitures :

1.1. Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangé, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées.

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

2 -Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'imitation de matériaux (fausses briques...),
- les constructions et les parements métalliques,

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

3 -Clôtures :

3.1 Les clôtures seront réalisées :

- soit en piquets et grillage, et seront doublées d'une haie végétale d'essences locales, panachées.
- soit en bois constituées de piquets et de lames de bois horizontales.
- elles ne seront pas bâties, seuls les murs de soutènement n'excédant pas 30cm, sont autorisés

3.2 Les dispositifs devront prévoir une perméabilité permettant le passage de la petite faune.

Il est recommandé de privilégier les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

3.3 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les murs seront :

- soit enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, laissés couleur chaux naturelle, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- La création de logements nouveaux dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation ;
- Les changements d'affectation des constructions ;
- Les extensions pour les constructions existantes autres qu'habitations.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après par fonctions :

1 - Habitations :

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement.

2 - Établissements industriels nécessaires à l'activité agricole :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE
PLANTATIONS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existant sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des autorités administratives compétentes, doit être remplacé par une plantation au moins équivalente.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL: C.O.S.

Néant

ZONE N

Caractère de la zone

D'une superficie totale d'environ 749 hectares, la zone N recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que de leur intérêt paysager.

Localisée essentiellement dans la partie Est de la commune, ainsi qu'autour des grands cours d'eau, la zone N comporte 4 secteurs :

- *le **secteur NL**, correspond aux zones de loisirs des Brioudes, les Bonnets (ancienne ZAC Clément Ader) et de Four de Louge. Il correspond également à la coulée verte se développant le long de la Louge depuis la déviation de Muret jusqu'au centre de la ville, et du cœur du bâti ancien jusqu'à la Garonne. Il délimite des espaces naturels que la collectivité envisage d'aménager en vue d'une utilisation publique,*
- *le **secteur Nr**, délimite la zone soumise à des risques géologiques sur les coteaux de la Garonne, vaste espace boisé à protéger,*
- *le **secteur Nh**, recouvre des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole (principe du pastillage). Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions,*
- *le **secteur Ne**, recouvre des aménagements menés par la collectivité publique (aire d'accueil des gens du voyage).*

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,*
- *de mettre en valeur les abords des cours d'eau traversant la commune,*
- *de protéger la biodiversité qui caractérise le coteau,*
- *de maintenir de grandes coulées vertes à l'échelon communal,*
- *d'identifier et maintenir les secteurs dédiés aux activités sportives, socio-culturelles et de loisirs (Brioudes, Four de Louge, les Bonnets),*
- *de permettre une évolution du bâti anciennement situé en zone agricole, mais n'ayant plus, aujourd'hui, de lien avec cette activité.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, **à l'exception :**

- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et répertoriées à l'article N 2,
- des équipements nécessaires aux ouvrages techniques et d'infrastructure,
- des aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- des équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux,
- en secteur **NL** :
 - les constructions, installations et utilisations du sol destinées à l'accueil des activités de loisirs et d'équipements publics sportifs ou socio-culturels,
 - les terrains de camping et de caravanning, excepté dans le secteur inondable repéré au plan de zonage.

2 - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, sont interdits toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N 2.

3 - Sous courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Muret - Lherm : toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N-2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans la zone N, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, dans une limite de 50 m² de Surface de Plancher supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

2 - Dans le secteur Ne, l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des gens du voyage sous condition d'être réalisé dans le cadre d'une opération menée par une collectivité publique.

3 - Dans le secteur Nr, les extensions des constructions seront autorisées, dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher totale supplémentaire par rapport à la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

4 - Dans le secteur Nh :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de l'existant, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale, et sans création de logement nouveau.
- La création d'annexes d'habitat à condition qu'elles se situent sur la même unité foncière que l'habitation principale.

5 - Dans le secteur NL : 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.

- 6** - L'implantation des constructions et des piscines en bordure des cours d'eau non busés est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des berges de ces cours d'eau, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.
- 7** - Dans les secteurs concernés par le risque inondation et mouvements de terrains reporté sur le plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.
- 8** - Sous la courbe C du PEB, en application de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme :
- 8.1. En secteur Nh, l'extension mesurée des constructions existantes, telle qu'autorisée ci-dessus (§ 3 du présent article), est admise, dès lors qu'elle n'entraîne pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 8.2. Toutes les constructions autorisées dans ce cadre devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).
- 9** Sous la courbe D du PEB, en application de l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme, Toutes les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation. (Art. L. 147-6 du Code de l'Urbanisme).
- 10** - Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

1 -Accès :

- 1.1. 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'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.5. Aucune construction ne peut prendre accès sur la RN.117, et sur l'Autoroute A.64.
- 1.6. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.

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

1.8. 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.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N2.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE 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.

1 - Eau potable :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant de les alimenter et ce, en accord avec les services techniques compétents.

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 nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur (cf annexes sanitaires), mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

2.2 Eaux pluviales :

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser, sur l'unité foncière, le stockage et l'infiltration des eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de la voirie dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

3 - Réseaux divers :

3.1 Électricité - Téléphone :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent, dans la mesure du possible, être aménagés en souterrain, pour le raccordement des constructions autorisées au réseau existant.

3.2 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.

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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 -Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées :

1.1. En bordure de l'Autoroute A 64, tout point d'une construction à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, autorisée à l'article N 2, doit être implantée à une distance des emprises autoroutières existantes ou projetées au moins égale à 100 mètres.

1.2. En bordure des autres voies, tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise des routes départementales et de 6 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies communales.

2 - L'extension des constructions existantes pourra se faire moyennant une marge de recul par rapport aux emprises publiques supérieure ou égale à celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction nouvelle, à l'exception des avancées de toiture n'excédant pas 0,50 m, doit être implanté de façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées vis à vis sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc ...

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur autorisée se mesure à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction et jusque sur les lignes sablières dans le cas d'une toiture traditionnelle ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse. Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc...

- 1** - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres, sauf en ce qui concerne les ouvrages ou constructions à usage d'équipement public et pour les bâtiments et installations liées aux activités sportives.
- 2** - L'extension des constructions autres que d'habitation pourra se faire à la même hauteur que celle des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs.

Les projets argumentés (constructions ou extensions) d'éco-construction, présentant un aspect innovant pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable des Services de la Ville.

Les dispositions ci-après ne concernent **que les constructions à usage d'habitation**.

1 - Toitures :

1.1 Les toitures du bâtiment principal et les annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol doivent être à deux versants au moins, et avoir une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront en tuiles courbes, de couleur brique, orangé, panachée ou avoisinante.

1.2. Les toitures terrasses sont autorisées :
- pour des constructions annexes à l'habitation inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- pour les bâtiments autres qu'habitation, à concurrence de 30 % de la surface couverte du bâtiment

1.3. Les toitures de véranda et de pergolas sont autorisées

Sont considérées comme annexes toutes les constructions séparées du bâtiment principal.

2 - Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'imitation de matériaux (fausses briques...),
- les constructions et les parements métalliques.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

3 - Clôtures :

3.1 Les clôtures seront réalisées :

- soit en piquets et grillage, et seront doublées d'une haie végétale d'essences locales, panachées.
- soit en bois constituées de piquets et de lames de bois horizontales.
- elles ne seront pas bâties, seuls les murs de soutènement n'excédant pas 30cm, sont autorisés

3.2 Les dispositifs devront prévoir une perméabilité permettant le passage de la petite faune.

Il est recommandé de privilégier les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

3.3 Les clôtures en façade des voies classées bruyantes portées sur le document graphique, peuvent être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres, en accord avec le Service Urbanisme de la Ville de Muret et dans le secteur concerné en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les murs seront :

- soit enduits ou recouverts au minimum sur toutes les parties visibles depuis le domaine public, laissés couleur chaux naturelle, soit teintés dans les mêmes teintes que le bâtiment

principal : couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

- soit réalisés ou recouverts en pierres de pays (galets de Garonne, pierres blanches naturelles, briquettes de terre cuite), appareillées à l'ancienne.

NB : Il est rappelé que tous arbres, arbustes ou arbrisseaux dont la hauteur dépasse 2m, doivent être plantés à une distance de 2m des limites séparatives et à 0,50m pour les autres plantations (article 671 du Code Civil).

Les plantations situées en limite doivent être entretenues de manière à ne pas déborder sur le domaine public et ainsi que sur les propriétés voisines.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules individuels ou collectifs, nécessaires au bon fonctionnement des équipements ou aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

1 - Habitations :

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement.

2 - Établissements à caractère sportif :

Il conviendra, dans ce cas précis, de rechercher des aménagements (plantations, mouvements de terre, etc...) capables d'éviter les grandes surfaces de stationnement d'un seul tenant.

3 - Terrains de camping et de caravanning :

Il est exigé une place de stationnement par place de tente ou de caravane.

4 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :

Le stationnement existant ou à créer devra être organisé de manière à permettre le bon fonctionnement de l'équipement.

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, et après accord des autorités administratives compétentes, doit être remplacé par une plantation au moins équivalente.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2 - Aires de stationnement :

En secteur NL, les aires de stationnement publiques et privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant