

commune de
S A U B E N S

département de la haute Garonne

P O O S

plan d'occupation des sols
valant **P.L.U**

R E V I S I O N

5^{ème} Modification

APPROBATION

	dates d'approbations
P.O.S (- 2 fois modifié -)	9 Mars 1989
Révision	29 Novembre 2001
1 ^{ère} Modification	28 Juin 2004
2 ^{ème} Modification	13 Nov 2006
3 ^{ème} Modification	17 Déc 2007
4 ^{ème} Modification	16 Sept 2009

5^{ème} Modification
Mise à l'Enquête Publique le : 06/06/2012
Approbation le : 27/11/2012

commune de
S A U B E N S

département de la haute Garonne

P O O S

plan d'occupation des sols
valant **P.L.U**

R E V I S I O N

5^{ème} Modification

4.1. RÈGLEMENT

APPROBATION

	dates d'approbations
P.O.S (- 2 fois modifié -)	9 Mars 1989
Révision	29 Novembre 2001
1 ^{ère} Modification	28 Juin 2004
2 ^{ème} Modification	13 Nov 2006
3 ^{ème} Modification	17 Déc 2007
4 ^{ème} Modification	16 Sept 2009

5^{ème} Modification
Mise à l'Enquête Publique le : 06/06/2012
Approbation le : 27/11/2012

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur en Novembre 2001 date d'approbation de la Révision du POS valant PLU. La 5^{ème} modification apporte des évolutions conformes au Code de l'Urbanisme version 2012.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de SAUBENS.

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

- 1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent aux règles générales d'urbanisme à l'exception :
- des articles L.111-9 et L.111- 10 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer
 - de l'article L. 421-4 relatif au refus de permis de construire dès publication de l'acte déclarant l'utilité publique d'une opération.
 - des articles énumérés à l'article R.111-1 qui concernent :
 - Article R.111-2 : la salubrité et la sécurité publique
 - Article R.111-3-2 : la conservation et la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
 - Article R.111-4 : la desserte (sécurité des usagers)-l'accès- le stationnement
 - Article R.111-14-2 : le respect des préoccupations d'environnement
 - Article R.111-15 : le respect de l'action d'aménagement du territoire
 - Article R.111-21 : le respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2 - S'ajoutent aux règles de ce plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre de législations Spécifiques concernant :
- Les plans de prévention des risques et nuisances, plan de prévention des risques naturels sécheresse et qui font l'objet de l'annexe 5.3.
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe 5.4. et sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques n°5.4.2.
 - Les arrêtés préfectoraux concernant le plomb et les termites, les textes s'y référant sont rajoutés dans l'annexe 5.8.
 - Les prescriptions concernant les fouilles archéologiques, la prise en compte et la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines;
- des zones naturelles ou non équipées.

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer concernés par les articles 13 du plan d'occupation des sols;
- des emplacements réservés énumérés à l'annexe pièce n°5 "liste emplacements réservés".

1 - **Les ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA
- la zone UB divisée en trois secteurs UBa,UBb et UBc
- la zone UC divisée en six secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCi repérées aux plans par les indices respectifs et délimitées par un tireté.

2 - **Les ZONES NATURELLES** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du Titre III sont :

- la zone INA divisée en **quatre** secteurs: INAa, INAb, INAc et INAd
- la zone NB divisée en deux secteurs NBa et NBb.
- la zone NC avec un secteur spécifique NCa.
- la zone ND comportant trois secteurs spécifiquement réglementés: NDa, NDb et NDi repérées aux plans par les indices respectifs et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- 1- Par "adaptations mineures" il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Seules les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.
- 2- Lorsqu'une construction ou une occupation du sol existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- La reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions ayant subi un sinistre incendie.
- 2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée.
- 3- Sur l'ensemble du territoire de la commune de SAUBENS, s'applique l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond au centre ancien constitué par un tissu urbain dense et continu et par un bâti caractéristique (matériaux, volumes et formes d'ouverture).

La zone UA est située dans le périmètre de protection des monuments historiques institué autour de l'Église.

Par dérogation à l'article R.123-10-1, pour pouvoir effectuer un détachement parcellaire, les unités et bâties résultantes doivent respecter l'ensemble des articles ci-après 1 à 15.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R-442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques (voir annexe : servitudes).

2 - SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI- APRES:

2.1. Les constructions à usage :

- d'habitat et leurs annexes
- hôtelier et de restauration
- d'équipement collectif
- de commerce
- de bureau et de service
- d'artisanat sous réserve que l'activité envisagée n'entraîne pas de gêne pour les fonds voisins.

2.2. Les extensions des constructions agricoles existantes.

2.3. Les groupements d'habitations et les lotissements à usage d'habitat.

2.4. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ou à la vie de la cité.

2.5. Les aires de jeux.

ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - SONT INTERDITS :

- 1.1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.
- 1.2. Les installations classées autres que celles à l'article 1 paragraphe 2.
- 1.3. Les terrains de caravaning.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les dépôts de véhicules.
- 1.7. Les lotissements à usage d'activité.
- 1.8. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux usées et eaux vannes :

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Dans chaque parcelle un puits perdu devra être réalisé par le propriétaire, le trop-plein sera déversé au réseau collecteur.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

3.1. Électricité :

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades) 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. Réseaux de télécommunication :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies.

Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue.

Toutefois, dans les cas où les conditions d'implantation en retrait seront requises, la matérialisation de l'alignement sera demandée par la création d'un mur plein de même facture que ceux existants dans le village.

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

1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou des retraits évoqués à l'article UA6 les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales. La distance d'écartement de l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
2. Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite mesurée au sommet du bâtiment ne dépasse pas 4 mètres
 - Soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre le passage des moyens de secours.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 mètres sous sablière.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- PRINCIPE GENERAL :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1. Restauration ou modification des constructions existantes :

- **Couvertures** : en tuiles canal exclusivement, sauf si l'architecture exige un autre matériau. Les débords de toit seront sur voliges et chevrons, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc.
- **Façades** : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites. Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées- le sablage est à proscrire - et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- **Ouvertures** : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce. Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore par un badigeon de chaux teintée.
Les volets, portes et menuiseries seront en bois et seront peints (pas de lasure). Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre. Le PVC est proscrit.

2.2. Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal.

3 - CLÔTURES

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et le caractère du bâti de la rue (ou place).

Sur rue il sera exigé de réaliser une continuité avec les clôtures ou mur des mitoyens : mur plein de galet.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80m sur rue et limites latérales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ne devra pas provoquer de gêne pour la circulation.

Pour les besoins des constructions et installations nouvelles à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES :

Néant.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle constitue les extensions immédiates du village ancien et la transition avec le tissu pavillonnaire. Pour permettre un prolongement du tissu urbain du village, l'implantation des constructions à l'alignement des voies sera recherchée.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur UBa et UBb « nouveau centre du village » englobant l'école et la Mairie.
- Le secteur UBc au lieu-dit « Le Village Nord ».

Dans le secteur UBa les prescriptions d'implantation et de hauteur figurent dans le plan de masse annexé.

La zone UB est située dans le périmètre de protection des monuments historiques institué autour de l'Église.

Par dérogation à l'article R.123-10-1 pour pouvoir effectuer un détachement parcellaire, les unités foncières et bâties résultantes doivent respecter l'ensemble des articles ci après 1 à 15.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- 1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques (voir annexe : servitude).

2 – SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES :

- 2.1. Les constructions à usage :
 - d'habitat ainsi que leurs annexes
 - hôtelier et de restauration
 - d'équipement collectif
 - de commerce sous réserve du §3 pour le secteur UBa
 - de bureau et de service
 - d'artisanat sous réserve que l'activité envisagée n'entraîne pas de gêne pour les fonds voisins.
- 2.2. Les extensions des constructions agricoles existantes.
- 2.3. Les groupements d'habitations et les lotissements à usage d'habitat.
- 2.4. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ou à la vie de la cité.
- 2.5. Les installations et travaux divers tels que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

3 – TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SERONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les constructions à usage de commerce ne seront admises qu'à condition d'être situées en rez de chaussée au contact de l'espace public.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1 – SONT INTERDITS**

- 1.1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- 1.2. Les installations classées autres que celles à l'article 1 paragraphe 2
- 1.3. Les terrains de caravaning
- 1.4. Les terrains de camping
- 1.5. Les carrières
- 1.6. Les installations et travaux divers autres que ceux autorisés à l'article UB1 §2.4.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – EAU**

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

2 – ASSAINISSEMENT :**2.1. Eaux usées et eaux vannes**

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Dans chaque parcelle un puits perdu devra être réalisé par le propriétaire, le trop-plein sera déversé au réseau collecteur.

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

3 – ELECTRICITE – TELEPHONE :**3.1. Electricité**

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé au moyen de techniques discrètes (souterrain ou éventuellement sur façades) 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. Réseaux de télécommunication

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'unité foncière pour être constructible doit avoir une superficie minimale

- dans le secteur UBb de 300 m²
- dans les secteurs UBa et UBc : néant

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

1 - Dans le secteur UBa les implantations des constructions par rapport aux voies devront respecter les prescriptions d'alignement et les distances minimales indiquées au plan de masse.
Néanmoins les trottoirs autour de l'alignement pourront être couverts.

2 - Dans le secteur UBb le caractère « linéaire » de rue devra être recherché.

Les constructions devront être implantées de façon à créer un alignement en limite des voies ; aucun recul ne sera autorisé par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le bâti en limite de voies sera composé :

- soit de façades de bâtiments
- soit de murs de clôtures d'une hauteur de 1,80m réalisés jusqu'en limites séparatives.

Pour chaque construction, la façade du bâtiment sur voies devra être supérieure à la longueur des murs de clôtures édifiés en façades.

3 - Dans le secteur UBc, toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la voie « rue Principale ». Cette règle ne s'applique pas pour les voies internes nouvellement créées des lotissements. Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis ou imposés pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue.

Toutefois, dans les cas où les conditions d'implantation en retrait seront requises, la matérialisation de l'alignement sera demandée par la création d'un mur plein de même facture que ceux existants dans le village.

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

1-Dans le secteur UBa l'implantation des constructions figure dans le plan de masse annexé.

2 - Pour les secteurs UBb et UBc :

2.1 Pour le secteur UBb et le secteur UBc en alignement de la voie « rue Principale » :

2.1.1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la rue Principale ou de la marge de recul ou des retraits évoqués à l'article UB6 les constructions doivent être implantées comme suit :

- en UBb : l'implantation des constructions en limite séparative latérale est autorisée à l'exception des limites extérieures du secteur

- en UBc : les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales. La distance d'écartement de l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

- Dans les 2 secteurs, les constructions publiques sont exemptées de cette règle.

2.1.2. Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, dans les secteurs UBb et UBc, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite ne dépasse pas 4 mètres

- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2.2 Pour le secteur UBc par rapport aux voies internes nouvellement créées des lotissements

2.2.1. Toute construction nouvelle sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2.2.2. Sur l'ensemble de la zone, la mitoyenneté est autorisée pour la construction d'annexes. La hauteur sur cette limite séparative ne pourra excéder 2,50 mètres à la sablière non compris une tolérance de 1 mètre pour les pignons.

2.2.3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

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

- 1- Dans le secteur UBa les implantations des constructions les unes par rapport aux autres devront respecter les distances minimales indiquées au plan de masse.
- 2- Dans le secteur UBb et UBc : Néant.
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et bâtiments publics.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

- 1- Dans le secteur UBa les constructions devront s'implanter dans les périmètres d'emprise maximale prévue au plan de masse.
- 2- Dans le secteur UBc l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie des terrains.
- 3- Dans le secteur UBb : néant
- 4- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

- 1- Dans le secteur UBa la hauteur des constructions devra respecter les hauteurs maximales définies par le plan de masse.
- 2- Dans le secteur UBb et UBc la hauteur sous sablière ne doit pas dépasser 7 mètres.
- 3- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

1 – PRINCIPE GENERAL :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1. Restauration ou modification partielle des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

2.2. Rénovation et construction nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal ou à emboîtement présentant un aspect identique.

En cas de rénovation ou de constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

Couvertures : en tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique sauf si l'architecture exige un autre matériau.

Toitures :

En UBb les constructions devront avoir le faîtage principal parallèle à la voie.

En UBc leur pente devra être comprise entre 27 et 35 cm par mètre.

Façades : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, ou appliqué au rouleau.

La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) ou les éléments décoratifs seront conservés ou restaurés.

Ouvertures : Plus hautes que larges, sauf pour les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées. Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

3 – CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place).

En UBb les murs de clôture en façades qui viendront en complément de la construction comme indiqué à l'article UB6 auront une hauteur de 1,80 m.

En UBc sur rue il sera exigé de réaliser une continuité avec les murs de clôture voisins : murs plein de galet.

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,80m sur rue.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Leur construction est laissée libre et leur hauteur maximale est fixée à 1,80m.

Portails d'entrée des habitations ou des garages : implantés en alignement des murs de clôtures. Les retraits sont interdits.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Ces besoins devront être déterminés en fonction du type des constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après.

- 1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation et création de logement supplémentaire : deux places de stationnement par logement
- 2 - Constructions à usage de bureaux et services : une place par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.
- 3 - Commerces courants : une place par tranche de 40 m² de surface de vente hors œuvre nette.
- 4 - Constructions à usage hôtelier et de restauration :
 - Hôtel : une place par chambre
 - Restaurant : une place par tranche de 10 m²
 - Hôtel-restaurant : ces normes ne se cumulent pas.

ARTICLE UB 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**1 – PLANTATIONS EXISTANTES :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS :

- 2.1. Dans le secteur UBa les espaces libres affectés en espaces publics seront aménagés et localisés comme indiqué au plan de masse. Ils devront faire l'objet d'une étude détaillée.
- 2.2. Dans le secteur UBb les espaces libres seront plantés en fond des parcelles privées.
- 2.3. En UBc, dans le cas de bâtiments à usage d'habitations devront être réservés 20% au moins d'espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

En UBa, UBb, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

En UBc, le COS est de 0,40.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

A l'exception des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat et qui feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal au titre de la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone regroupe essentiellement l'habitat individuel de type pavillonnaire, équipé ou voué à être équipé en assainissement collectif. C'est le territoire intermédiaire entre le village dense et le territoire agricole.

Elle comprend six secteurs :

- le secteur UCa regroupant deux quartiers récents aux lieudits "Le Noyé" et "Laborie" qui jouxtent le nouveau centre du village.
- le secteur UCb plus aéré, le long du chemin du Port, aux lieudits "Cantus" et "Beaussang", et à l'entrée Nord du village.
- le secteur UCc situé au lieudit Chaupis au sud-est et à l'est le long du chemin départemental 56b aux lieux-dits « Les Graouettes », « Les Champs de Marsan » et « Le Champs de Borde ».
- le secteur UCi où les constructions sont soumises à des prescriptions de protections contre les inondations.
- Le secteur UCd couvrant l'habitat issu de l'opération Mesplé.
- Le secteur UCe en bordure du chemin de Mesplé, délimité afin de permettre une densification pour de l'habitat collectif et une mixité d'usages. Ce secteur correspond à la réserve foncière créée à l'origine de cette opération globale dite de Mesplé.

Une importante partie de la zone UC est située dans le périmètre de protection des monuments historiques institué autour de l'Eglise.

Sur cette zone deux sites sont recensés par le Service Régional de l'archéologie :

- On trouve au lieu-dit "Les Ons" à flanc du coteau des Garosses partie d'un site archéologique " La station antique du Port".
- Le secteur UCd est légèrement pénétré en bordure du chemin rural au nord, par le site de « la station antiques des Coumes ».

Par dérogation à l'article R.123-10-1, pour pouvoir effectuer un détachement parcellaire, les unités foncières et bâties résultantes doivent respecter l'ensemble des articles ci après 1 à 15.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R-442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques (voir annexe : servitude).
- 1.4. Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf. : plan annexé pièce 3.2.)

2 - SONT NOTAMMENT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES:

Pour l'ensemble de la zone et sous réserve du §3 pour le secteur UCi :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitat ainsi que leurs annexes.
- 2.2. Les constructions à usage hôtelier, de restauration, de bureau, de service, de commerce, agricole et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 3 ci-après.
- 2.3. Les extensions des constructions agricoles existantes.
- 2.4. Les constructions à usage d'équipement collectif.
- 2.5. Les lotissements à usage d'habitat.

2.6. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ou à la vie de la cité.

2.7. Les installations et travaux divers tels que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

3 - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

3.1. Dans le secteur UCi les constructions nouvelles autorisées y compris les extensions des constructions sont soumises à des prescriptions de protection contre les inondations : une surface refuge de 20m² sera exigée au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues soit 160,80 mètres. Les sous-sols sont interdits.

3.2. Les constructions à usage de restauration, de service et de bureau, de commerce et d'artisanat ne seront admises qu'en usage annexe à l'habitation implantée sur l'unité foncière.

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, si elles ne sont pas intégrées aux bâtiments accueillant l'habitation, leur superficie est limitée à 100 m² de Surface de Plancher.

Dans le secteur UCd, ces locaux à usage mixte composés d'un logement et d'un local pour une des activités autorisées formeront une seule unité de construction.

3.2. Dans le secteur UCe, l'article ci-dessus -3.2- ne s'applique pas, car secteur destiné à une densification du bâti et à recevoir une mixité des usages (habitat et services, commerce, artisanat, équipements collectifs).

3.4. Les constructions à usage artisanal ne seront admises qu'à condition que l'activité envisagée n'entraîne pas de gêne ou de nuisances pour les fonds voisins.

ARTICLE UC 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - SONT INTERDITS :

1.1. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux.

1.2. Les installations classées autres que celles à l'article 1 paragraphe 2.

1.3. Les terrains de caravaning.

1.4. Les terrains de camping.

1.5. Les carrières.

1.6. Les dépôts de véhicules.

1.7. Les installations et travaux divers autres que ceux autorisés à l'article UC1 §2.7

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

Dans le secteur UCa, les terrains riverains de la déviation de la RD 56 (chemins de Laborie et de Mesplé dit du cimetière) ne seront constructibles que s'ils se desservent sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

Dans le secteur UCd, hors accès piétons tout autre accès est interdit sur les chemins périphériques du secteur de zone.

Dans le secteur UCe les constructions admises pourront prendre accès sur les chemins de Mesplé.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En secteur UCc aucune opération ne peut prendre accès sur les servitudes de passage le long du ruisseau de la Lousse.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1. Eaux usées et eaux vannes

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un traitement approprié.

En secteur UCc tant que le réseau d'assainissement collectif n'existe pas, le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans la pièce n° 5-2-2 "annexe sanitaire "et adapté à la perméabilité du sol. Dans ce cas la superficie minimale pour construire autorisée doit être de 2500 m² par logement.

Les cartes "dispositifs préconisés" et "zonage d'assainissement" indiquent les fossés à créer pour résorber les rejets en surface préconisés.

Toutefois dans le secteur UCc, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Dans chaque parcelle un puits perdu devra être réalisé par le propriétaire, le trop-plein sera déversé au réseau collecteur.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir *par logement* une superficie au moins égale à :

1 - En assainissement collectif :

1.1. à 700 m² dans le secteur UCa

1.2. à 800 m² dans le secteur UCd

1.3. à 1500 m² dans les secteurs UCb, UCc et UCi.

1.4. Pas de surface minimale pour le secteur UCe

2 - En assainissement autonome à 2500 m² dans le secteur UCc.

3 - Ces dispositifs ne s'appliquent pas pour les ouvrages et constructions à usage d'équipement collectif.

4 - Pour l'ensemble de la zone UC, les superficies minimales précitées ne sont pas requises dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée, *sans création de logement supplémentaire*, des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du POS.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la construction de garages, abris, piscines autorisée sur une unité foncière présentant des caractéristiques inférieures,
- l'implantation des postes de transformation ou lignes E.D.F. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme toute construction nouvelle devra être implantée :

1- Par secteur ci après :

Dans le secteur UCa :

- à 13 mètres minimum de l'axe de la RD56 (route de Muret), de la déviation de RD56 (chemin de Mesplé et chemin de Laborie) et de l'ensemble des autres voies du secteur.

Dans le secteur UCb :

- à 15 mètres minimum de l'axe de la RD56 (Route de Muret, Chemin de Roquettes), et de la RD56b (Route de Pins)
- Pour les autres voies à 13 mètres de l'axe.

Dans le secteur UCc :

- à 15 mètres minimum de l'axe de la RD56b (Route de Pins)
- à 13 mètres minimum de l'axe des autres voies.

Dans le secteur UCd :

- à 13 mètres minimum de l'axe de la déviation RD56 (chemin de Mesplé), de la RD56b (Route de Pins) et de l'axe du chemin de Las Carréoles.
- Sur les voies internes de ce secteur toute construction devra être implantée à 6 m minimum de la limite d'emprise des voies. Pour les lots d'angle n°35, 37, 53, 69,74 et 75 la façade principale devra être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise de la voie, avec possibilité d'une distance minimale de 4m de l'autre voie.
- par rapport aux espaces verts toute construction devra être implantée à 3 mètres minimum de la limite de l'emprise.

Dans le secteur UCe :

- à 13 mètres de l'axe de la déviation de la RD56 (chemin de Mesplé)
- à 4 mètres de l'emprise de la rue des Dolomites.

2 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à usage d'équipement public
- pour les travaux de surévaluation ou d'extension de bâtiments existants qui pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics
- pour les constructions d'annexes (garages, abris, piscines ...) dont les distances de recul seront au moins égales à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- dans les lotissements, groupements d'habitations, opérations d'ensemble, des règles différentes peuvent être édictées dans des règlements spécifiques par rapport aux voies internes ouvertes à la circulation et par rapport aux emprises des espaces verts ou espaces communs.
- par rapport aux chemins piétonniers en bordure desquels toute construction nouvelle sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés mères toute construction, clôture fixe ou implantation doit être édictée à une distance de la berge au moins égale à 3 mètres. En bordure de la Lousse cette distance est portée à 4 mètres.

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

Par dérogation à l'article R 123-10-1 :

- 1- Toute construction nouvelle sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- 2- Toutefois dans le secteur UCa en bordure de la RD 56 l'implantation des constructions en limite séparative latérale est autorisée à l'exception des limites extérieures de la zone.
- 3- Sur l'ensemble de la zone l'implantation en limite séparative est autorisée pour la construction d'annexes. La hauteur sur cette limite séparative ne pourra excéder 2,50 mètres à la sablière non compris une tolérance de 1 mètre pour les pignons.
- 4- Dans les règlements de lotissements ou d'opérations d'ensemble, des règles différentes peuvent être édictées, pour servir une organisation urbaine structurée.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre le passage des moyens de secours.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie des terrains.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder:

- 6 mètres sous sablière pour la construction principale,
- 3,5 mètres sous sablière pour les bâtiments annexes isolés.

Les ouvrages collectifs (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- PRINCIPE GENERAL :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - EN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1. Restauration ou modification partielle des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes.)

2.2. Rénovation et construction nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation ou de constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

- **Couvertures** : en tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique, sauf si l'architecture exige un autre matériau. La tuile romane est proscrite.
- **Façades** : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, oui appliqué au rouleau.
- La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- **Ouvertures** : plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées.
- Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

3 - HORS PERIMETRE DE PROTECTION

- Constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation et pour des constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

Couverture : Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle de surface courbe et leur pente comprise entre 27% et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, piscines, annexes d'une surface inférieure à 20m².

- Toitures : en complément d'une toiture principale recouverte de tuiles, les toits terrasse peuvent être admis dans le cadre d'un ensemble architectural.
- Les revêtements de façades (matériau colori) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.
- Les enduits grossiers sont à proscrire.
- Le bardage en bois est autorisé en façade.

4 - CLÔTURES

4.1 - Dans le secteur UCa:

Les clôtures sur voies devront faire l'objet d'une étude détaillée et seront réalisées exclusivement en murs pleins de hauteur différente : 1,80 ou 1,20m ou 0,60 m. Elles se termineront par des piliers. Sur certains lots les hauteurs imposées sont de 1,80m (en traits pleins sur schéma annexé 4.2.) Elles seront implantées comme indiqué au schéma d'aménagement de la zone, avec néanmoins possibilités d'ouverture pour les portails. Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires: leur construction est laissée libre et leur hauteur maximale est fixée à 1,80m. Les portails d'entrée des habitations ou des garages seront implantés en alignement des murs de clôture. Les retraits sont interdits.

4.2 – Dans le secteur UCd :

En façade sur rue (y compris les voies départementales et communales périphériques) et en bordure d'espace vert, les murs bahut sont obligatoires, avec soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0.60m, surmonté d'éléments verticaux en métal ou en bois, le tout d'une hauteur maximale de 1.80m. La couleur des enduits devra être en harmonie avec celle de la façade des bâtiments. Entre les lots, elles seront constituées par « et/ou » des haies vives, des grilles, des grillages dont la hauteur totale ne pourra excéder 1.80m.

4.4 – Pour le reste de la zone :

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue. Les clôtures extérieures des zones (latérales et fonds de parcelles) mitoyennes de terrains naturels seront « transparentes » (grillage, barreaudage).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Ces besoins devront être déterminés en fonction du type des constructions et de leur fréquentation, et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement.
- Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd et UCi dans les lotissements et groupements d'habitations 2 places de stationnement par logement et des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement ou par lot au moins.
- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement au minimum par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - PLANTATIONS EXISTANTES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS:

En UCa les lots seront plantés d'un arbre à haute tige par fraction de 300 m². Les fonds de parcelles seront plantés de façon à créer un écran végétal. (cf. plan annexé 4.2.)

Pour le reste de la zone sur chaque unité foncière privative 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné à raison de 1 arbre/500 m² au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

En assainissement collectif:

Dans le secteur UCa	le C.O.S est fixé à 0,30.
Dans les secteurs UCb, UCc, UCi	le C.O.S est fixé à 0,20.
Dans le secteur UCd	le C.O.S est fixé à 0,18.
Dans le secteur UCe	le C.O.S est fixé à 0,30

En assainissement autonome en UCc le C.O.S est fixé à 0,15.

2 - Pour les autres constructions autorisées le C.O.S est arrêté à 0,07 pour l'ensemble de la zone.
Excepté en secteurs UCd et UCe.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

A l'exception des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat et qui feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal au titre de la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1NA est une zone à vocation essentiellement d'habitat qui ne pourra être urbanisée que sous forme d'opérations d'ensembles.

Elle constitue une zone d'habitat de type pavillonnaire où seront admis sous certaines conditions les ensembles d'habitations et les lotissements.

Elle regroupe quatre secteurs :

- Le secteur 1NAa au lieudit "Le Verger" en entrée nord du village.
- Le secteur 1NAb pour compléter la typologie de rue que donnent les deux constructions anciennes existantes sur ce côté de la route et la linéarité des clôtures du lotissement Laborie.
- Les secteurs 1NAc et 1NAd à vocation d'habitat plus aéré concernant le lieudit "Les Garosses" au sud de la commune.

Chacun des secteurs 1NAb, 1NAc, 1NAd et 1NAe est structuré par un schéma d'aménagement annexé au plan d'occupation des sols.

L'extrémité Nord du plateau des Garosses se trouve dans le périmètre de protection des monuments historiques institué autour de l'Eglise.

La presque totalité du plateau des Garosses est incluse dans deux sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie : "le Site antique des Garosses" et "la Station antique du Port".

Par dérogation à l'article R.123-10-1, pour pouvoir effectuer un détachement parcellaire, les unités foncières et bâties résultantes doivent respecter l'ensemble des articles ci-après 1 à 15.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques (voir annexe : servitude).
- 1.4. Les démolitions de constructions repérées d'un cercle au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L.123-1-7.
- 1.5. Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf.: plan annexé pièce 3.2.)

2 - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES:

- 2.1. Dans le secteur 1NAa sont admis uniquement l'aménagement des bâtiments existants et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif public.
- 2.2. Dans le reste de la zone :
 - 2.2.1. Les opérations d'ensemble à condition qu'ils concernent la totalité de chaque secteur pour 1NAb et 1 NAc.
 - Pour le secteur 1NAd, les opérations d'ensemble devront concerner la totalité de chaque ilot déterminé sur le plan annexé.

2.2.2. Les constructions à usage d'habitation s'inscrivant dans le cadre des opérations définies au § précédent 2.2.1.

2.2.3. Les constructions à usage de services et de bureaux (locaux destinés à l'exercice des professions libérales) que dans la mesure où elles accompagnent une construction à usage d'habitation autorisée sous condition ci-dessus.

Ces locaux à usage mixte composés d'un logement et d'un local pour une des activités autorisées formeront une seule unité de construction.

2.3. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif public.

2.4. Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et à la vie du quartier.

2.5. Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 1NA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et notamment :

1. Les constructions à usage :
 - de commerce.
 - d'artisanat et d'industrie.
2. Les installations classées autres que celles à l'article 1NA1 ci-dessus.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article 1NA1.
5. les carrières.
6. Les lotissements à usage d'activités.
7. Le stationnement des caravanes isolées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Dans le secteur 1NAa l'accès se fera par le chemin rural.
- Dans les secteurs 1NAc les accès particuliers donneront sur les voies internes des opérations à créer. (cf. : plans annexés pour 1NAc)
- Dans le secteur 1NAd les accès seront regroupés (cf. plan annexé).

2 - VOIRIE NOUVELLE

La voirie nouvelle sera traitée à l'emplacement prévu au schéma d'aménagement de la zone annexé au plan d'occupation des sols.

ARTICLE 1NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux usées :

- Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement à l'exception du secteur 1NAd.
- Dans le secteur 1NAd les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par le dispositif d'assainissement autonome règlementaire adapté à la perméabilité du terrain et figurant dans

la pièce 5-2-1 "annexes sanitaires" du présent P.O.S.

2.2. Eaux pluviales :

Dans chaque parcelle un puits perdu devra être réalisé par le propriétaire, le surplus sera déversé au réseau collecteur.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des lots privatifs ne sera pas inférieure à :

- 5 000 m² dans le secteur 1NA_d.
- 1 500 m² dans le secteur 1NA_b et 1NA_c.
- Néant dans le secteur 1NA_a.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif public.

ARTICLE 1NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

1. En bordure des voies limitrophes des opérations autorisées les constructions nouvelles devront être implantées au minimum,

- 1.1 Pour le secteur 1NA_a : non réglementé,
- 1.2 Pour le secteur 1NA_b : à 13 mètres de l'axe du chemin de Laborie,
- 1.3 Pour le secteur 1NA_c : à 15 mètres de l'axe de la RD56 dites route de Muret,
à 13 mètres de l'axe du chemin des Garrosses,
- 1.4 Pour le secteur 1NA_d : à 13 mètres de l'axe du chemin des Garrosses.

2. Par rapport aux voies intérieures aux opérations, des règles différentes peuvent être édictées dans les règlements de lotissements ou des opérations d'ensembles.

ARTICLE 1NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

1 - Construction principale:

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Annexes:

L'implantation des annexes en limite séparative est autorisée, sur laquelle la hauteur ne pourra excéder 2,5m sous sablière non compris un mètre pour pignon.

3 - Des règles différentes peuvent être édictées dans les règlements de lotissements ou opération d'ensemble, pour servir une organisation urbaine structurée.

ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie.

ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel ou du niveau du sol aménagé ne pourra excéder :

- 6 mètres sous sablière pour la construction principale
- 3,5 mètres sous sablière pour les bâtiments annexes, isolés.

Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- PRINCIPE GENERAL :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - EN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

2.1. Les constructions présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

2.2. En cas de rénovation et pour les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

- Couvertures : en tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique, sauf si l'architecture exige un autre matériau. La tuile romane est proscrite.

- Toiture : en complément d'une toiture principale recouverte de tuiles, les toits terrasse peuvent être admis dans le cadre d'un ensemble architectural.

- Façades : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, ou appliqué au rouleau.

La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Sont autorisées les façades en bardage bois.

- Ouvertures : plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées.

Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

3- HORS PERIMETRE DE PROTECTION

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation et pour les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

- Couverture : les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle de surface courbe et leur pente comprise entre 27% et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, piscines et annexes d'une surface inférieure à 20m².

- Toiture : en complément d'une toiture principale recouverte de tuiles, les toits terrasse peuvent être admis dans le cadre d'un ensemble architectural.
 - Les revêtements de façade (matériau coloré) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.
- Les enduits grossiers sont à proscrire.
Le bardage en bois est autorisé sur les façades.

4 - CLOTURES

Dans le secteur 1NAa les clôtures sur rue seront réalisées en galets pour garder la typologie du village.
Secteur 1NAb : les murs de clôtures seront de préférence réalisés en galets ou insertion de galets.

ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement.
- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.
- des aires de stationnement communes à raison d'une place par logement au moins, seront aménagées dans les lotissements ou groupements d'habitations autorisés.

ARTICLE 1NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES :

Néant.

2- ESPACES LIBRES

- Sur chaque unité foncière privative 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné à raison de 1 arbre par 500 m² au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Secteur 1NAa : Néant
- Secteur 1NAb, 1NAc : 0,20
- Secteur 1NAd : 0,08
- Pour les constructions publiques il n'est pas appliqué de C.O.S.

ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé

A l'exception des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat et qui feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal au titre de la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006.

ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle est composée d'un quartier excentré au nord de la commune au lieu-dits "Las Graves" et "Cacor" et de deux autres quartiers attenants à des zones U : "Les Garosses" et l'extrémité sud est de "Chaupis".

Cette zone d'habitat pavillonnaire est caractérisée par l'absence de réseau collectif d'assainissement

L'étude d'aptitude des sols impose deux superficies minimales pour construire :

- 1500 m² dans le secteur NBa au nord
- 2500 m² dans le secteur NBb au sud et au sud-est sur les coteaux.

La partie nord du lieu-dit "les Garosses" se trouve incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques institué autour de l'Eglise.

La partie sud de la zone sur ce même lieu-dit se trouve dans un périmètre de site archéologique : "le Site Antique des Garosses » recensé par le Service Régional de l'Archéologie.

Par dérogation à l'article R.123-10-1, pour pouvoir effectuer un détachement parcellaire, les unités et bâties résultantes doivent respecter l'ensemble des articles ci-après 1 à 15.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R-442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques (voir annexe : servitude).
- 1.4. Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf.: plan annexé pièce 3.2.)
- 1.5. Les démolitions de constructions repérées d'un cercle au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L.123-1-7.

2 - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES:

- 2.1. Les constructions à usage :
 - d'habitat ainsi que leurs annexes,
 - d'équipement collectif.
- 2.2. Les constructions à usage :
 - de restauration
 - de service et de bureau,
 - de commerce et d'artisanat,
 - agricole,
 Sous réserve des dispositions du § 3 ci-après.

2.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

2.4. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions autorisées sous réserve des dispositions du §3 ci-après.

3 - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- 3.1. Les constructions à usage de bureau, de stationnement, de commerce ou d'artisanat ne seront admises qu'en usage annexe à l'habitation implantée sur l'unité foncière.
D'autre part, si elles ne sont pas intégrées au bâtiment accueillant l'habitation, leur superficie est limitée à 100m² de Surface de Plancher.
- 3.2. Les constructions à usage agricole compatibles avec le caractère principal de la zone.
- 3.3. Les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ou à la vie du quartier ou de la cité à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables.

ARTICLE NB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les lotissements et ensembles d'habitations;
2. Les constructions à usage :
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux
 - d'hôtellerie
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports.
5. Les installations classées autres que celles visées à l'article NB 1.2 et notamment les bâtiments d'élevage.
6. Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation.

Dans le secteur NBb aucune opération ne peut prendre accès sur les servitudes de passage le long du ruisseau de la Lousse.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire adapté à la perméabilité du terrain et figurant en pièce "Annexes Sanitaires".

En outre dans le quartier des "Garosses" les cartes "Annexes sanitaires" indiquent les fossés à créer pour résorber les rejets en surface préconisés.

2.2. Eaux pluviales :

Dans chaque parcelle un puits perdu devra être réalisé par le propriétaire, le surplus sera déversé au réseau collecteur.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, l'unité foncière devra avoir par logement une superficie au moins égale à :

- dans le secteur NBa 1500 m²
- dans le secteur NBb 2500m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la construction de garages ou abris de jardin annexés à un logement existant autorisé sur une unité foncière présentant des caractéristiques inférieures ;
- l'implantation des postes de transformation ou lignes E.D.F. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 :

- 1- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale,
 - pour le secteur NBa : de 15 mètres de l'axe de la R.D.56 dit chemin de Roquettes,
 - pour le secteur NBb : de 13 mètres de l'axe des chemins des Garosses et de la Brunotte.
- 2 - Des implantations différentes peuvent être admises :
 - pour les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants qui pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
 - pour les constructions nouvelles implantées sur des voies en impasse.
- 3 - Aucune des dispositions ci-dessus ne s'applique aux ouvrages à usage d'équipement collectif.

4 - En bordure des ruisseaux et des fossés mères, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 3 mètres. En bordure de La Lousse cette distance est portée à 4 mètres.

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

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes pourront être situées en limite séparative, sur laquelle la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres à la sablière non compris une tolérance de 1 mètre pour pignons.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre le passage des moyens de secours.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous sablière pour le bâtiment principal et 3,5 mètres sous sablière pour le bâtiment annexe isolé.

Les ouvrages à usage d'équipement collectif (château d'eau, ligne E.D.F.etc..) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- PRINCIPE GENERAL :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - EN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1. Restauration ou modification partielle des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes.)

2.2. Rénovation et construction nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation ou de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

- Couvertures : en tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique, sauf si l'architecture exige un autre matériau. La tuile romane est proscrite.

- Façades : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, oui appliqué au rouleau.

La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

- Ouvertures : plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées.

Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

3 - HORS PERIMETRE DE PROTECTION

Couverture : les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle de surface courbe et leur pente comprise entre 27% et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, piscines et annexes d'une surface inférieure à 20m².

Les revêtements de façades (matériau coloré) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les enduits grossiers sont à proscrire.

4 - CLOTURES

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et, les matériaux et caractère du bâti de la rue.

Les clôtures extérieures des zones (latérales et fonds de parcelles) mitoyennes de terrains naturels seront "transparentes" (grillage, barreaudage).

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE NB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES :

Néant.

2- AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Les parcelles privatives seront plantées à raison de 1 arbre par 500 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les constructions à usage d'habitat :

- dans le secteur NBa le C.O.S. est fixé à 0,20.
- dans le secteur NBb le C.O.S. est fixé à 0,12.

Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Non autorisé.

A l'exception des logements locatifs sociaux aidés par l'Etat et qui feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal au titre de la Loi 2006-872 du 13 juillet 2006.

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger.

Un périmètre dénommé NCa est délimité au titre de la prévention des inondations des ruisseaux de la Lousse et Haumont.

Elle comprend un site archéologique "La Station antique des Coumes" recensé par le Service Régional de l'Archéologie.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

- 1.1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R-442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.4. Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf.: plan annexé pièce 3.2.)
- 1.5. Les démolitions de constructions repérées d'un cercle au plan de zonage sont soumises au permis de démolir au titre de l'article L.123-1-7.

2 - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES:

- 2.1. Les constructions à usage agricole et les constructions à usage d'activités directement liées et nécessaires à l'agriculture.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone et implantées en contiguïté immédiate du siège d'exploitation en activité et formant avec les bâtiments existants un ensemble architectural homogène.
- 2.3. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.O.S., les constructions d'annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) liés à des habitations existantes même si ces constructions ne sont pas liées aux activités agricoles.
- 2.4. La réhabilitation à usage d'habitation, de restauration, de services et d'artisanat des anciens bâtiments de ferme repérés au plan même si l'usage n'est pas lié à l'agriculture dans un souci de sauvegarde du patrimoine architectural de la commune avec néanmoins possibilité d'extension mesurée et sous réserve de la suffisance des équipements publics .
- 2.5. Les constructions à usage d'annexe à l'habitat (abri de jardin, garage) liées à l'habitation principale dans la limite de 25 m² de Surface de Plancher.
- 2.6. Les installations classées directement liées et nécessaires aux constructions autorisées.
- 2.7. Les installations et ouvrages liés à la desserte des réseaux collectifs.
- 2.8. En NCa les affouillements et exhaussements liés à la protection contre les inondations des ruisseaux de la Lousse et de Haumont.

ARTICLE NC 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1 - RAPPEL :**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - INTERDICTIONS :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article NC 1 sont interdites et notamment :

- 2.1. Les constructions autres que celles visées à l'article NC 1.
- 2.2. Les lotissements.
- 2.3. Les carrières.
- 2.4. Les terrains de camping et de caravaning.
- 2.5. Le stationnement des caravanes isolées
- 2.6. Les installations et travaux divers non liés à des opérations autorisées.
- 2.7. Les installations classées autres que celles visées à l'article NC 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE****1- ACCES**

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

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les servitudes de passage le long des ruisseaux de La Lousse et de Haumont.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE :**

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

2 - EAUX USEES ET EAUX VANNES :

Les eaux usées domestiques, sanitaires et eaux vannes doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la perméabilité du terrain et ce, en accord avec les services techniques compétents au vu d'une expertise du sol réalisée par un hydrogéologue agréé.

L'évacuation des eaux usées issues des activités autorisées devront faire l'objet d'une étude d'assainissement particulière soumise à l'avis des services compétents.

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

Pour les constructions situées au sud de "Maceou" les dispositifs d'assainissement sont indiqués dans les "annexes sanitaires".

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible l'unité foncière doit avoir une surface minimum compatible avec les exigences de l'assainissement autonome et présenter des caractéristiques permettant sa mise en œuvre : perméabilité, forme, nappe phréatique, pente.

Ces caractéristiques seront déterminées par un hydrogéologue agréé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

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

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

- 15 mètres de l'axe de la RD 56,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes E.D.F. ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

4 - En bordure des ruisseaux et des fossés mères toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 3 mètres. En bordure de La Lousse et de Haumont cette distance est portée à 4 mètres.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées sur la limite séparative, sur laquelle la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres à la sablière non compris une tolérance de 1mètre pour pignon.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre le passage des moyens de secours.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder:

- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole;
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Dans le cas de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à celles du paragraphe précédent, la hauteur maximale des aménagements et agrandissements autorisés sera la hauteur de l'immeuble préexistant.

Pour les ouvrages publics et certains éléments fonctionnels des installations agricoles autorisés, des dépassements de hauteur peuvent être admis.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site et des paysages. En cas d'extension devra être respectée l'architecture originelle des bâtiments en particulier pour les constructions repérées au plan.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans les cas où elles sont prévues, elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grillages.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (Articles L.130-1 et R. 130-1).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES

Néant.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE :

C'est une zone de protection des sites et des milieux naturels liée essentiellement à la Garonne.

Trois secteurs sont spécifiquement réglementés :

- le secteur NDi en raison des risques d'inondation dans la vallée de la Garonne.
- le secteur NDa au lieudit "Le Champ ruisseau" comme niche écologique et au titre de la prévention des inondations du ruisseau de la Lousse.
- le secteur NDb à la pointe nord du coteau des Garosses, bâti, mais qui comporte des risques d'instabilité des pentes.

Le lieudit "Le Village Nord" et le secteur NDb se trouvent dans le périmètre de protection des monuments historiques institué autour de l'Eglise.

La zone NDa située entre "le Champ ruisseau" et "Las Coumes" est entièrement incluse dans le "Site antique de Las Coumes" recensé par le Service Régional de l'Archéologie et les périmètres de sites archéologiques dits "Les Garosses" et "La station antique du Port" couvrent une partie de la zone ND.

Dans le secteur NDi à l'extrémité de la boucle que forme la Garonne, à l'ouest des lieudits "La Loubère" et "Le Champ de Garonne", une surface est repérée au plan de zonage sur laquelle s'applique l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne. En annexe (5.6.) sont joints : une carte, l'arrêté préfectoral et un extrait de la liste des communes concernées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ND 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - RAPPELS :

- 1.1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R-442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 1.3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 1.4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques (voir annexe : servitude).
- 1.5. Tous travaux, installations ou constructions dans les secteurs identifiés seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. (cf.: plan annexé pièce 3.2.)

2 - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES:

2.1. Les extensions des constructions existantes et leurs annexes dans le secteur NDb.

2.2. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux dans toute la zone
- dans le secteur NDa : les exhaussements du sol et les affouillements.

2.3. Les installations et ouvrages techniques liés à la desserte par les réseaux collectifs (Transformateurs EDF, Gaz, postes de relèvements des eaux usées...)

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- RAPPEL :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 - INTERDICTIONS :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article ND 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied ni sur les servitudes de passage le long des ruisseaux de La Lousse et de Haumont.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE:

Néant

2 - ASSAINISSEMENT :

Dans le secteur NDb les rejets sont interdits en fond de parcelle sur une bande de 25 m (voir carte des dispositifs préconisés annexée)

3 - EAUX PLUVIALES :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

En bordure des ruisseaux et des fossés mères, toute construction, clôture fixe doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 3 mètres. En bordure de La Lousse cette distance est portée à 4 mètres.

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

Dans le secteur NDb :

- Les extensions des constructions autorisées seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Les bâtiments annexes pourront être situés en limite séparative, sur laquelle la hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres à la sablière non compris une tolérance de 1mètre pour les pignons.

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

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre le passage des moyens de secours.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR

Dans le secteur NDb la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière pour le bâtiment principal et 3,5 mètres sous sablière pour le bâtiment annexe isolé. Les ouvrages d'équipement collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1. Restauration ou modification partielle des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes.)

2.2. Rénovation et construction nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation ou de constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

Couvertures : en tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique, sauf si l'architecture exige un autre matériau. La tuile romane est proscrite.

Façades : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, ou appliqué au rouleau.

La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Ouvertures : plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées. Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

Clôtures : constituées de haies vives, de grillage ou de barreaudage.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (article L. 130-1, R.130-1 et suivants).

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres seront aménagés et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

commune de
S A U B E N S

département de la haute Garonne

POS

plan d'occupation des sols
valant **P.L.U**

R E V I S I O N

5^{ème} Modification

5.9. DROIT DE PREEMPTION

APPROBATION

	dates d'approbations
P.O.S (- 2 fois modifié -)	9 Mars 1989
Révision	29 Novembre 2001
1 ^{ère} Modification	28 Juin 2004
2 ^{ème} Modification	13 Nov 2006
3 ^{ème} Modification	17 Déc 2007
4 ^{ème} Modification	16 Sept 2009

5^{ème} Modification
Mise à l'Enquête Publique le : 06/06/2012
Approbation le : 27/11/2012

Nombre de Conseillers	
en exercice :	15
présents :	12
votants :	12
exprimés :	14
pour :	14
contre :	
abstentions :	

Objet : Institution du champ d'application du Droit de Prémption Urbain (D.P.U.).

L'an deux mil, le vingt DECEMBRE à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de SAUBENS dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence du Maire, Monsieur Jean-Claude CASSAGNE.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 décembre 2000.

Présents : Mmes CORNUS, MARCHAIS, MM. CASSAGNE, BEAUVILLE, PARRA, HOURCADE, COLOMBIES, DUCASSE, EBENDINGER, GAICH, PAPON, ROUILHET.

Procurations : Mme NOVAU Michelle à M. DUCASSE Jacky
Mme CATALA Andrée à M. CASSAGNE Jean-Claude

Absent : M. GEMINIANO.

Secrétaire de séance : Monsieur GAICH Claude.

Conformément aux dispositions des lois n°85-729 du 18/07/1985, n°86-1290 du 23/12/1986, des décrets n°86-516 et 87-284 des 14/03/1986 et 22/04/1987, il est possible, par délibération du Conseil Municipal d'instituer le champ d'application du D.P.U. sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (NA) délimitées par un P.O.S. rendu public ou approuvé.

La commune de Saubens ayant un P.O.S. rendu public, le Maire demande à l'Assemblée municipale de se prononcer sur l'institution du champ d'application du D.P.U.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité des membres présents :

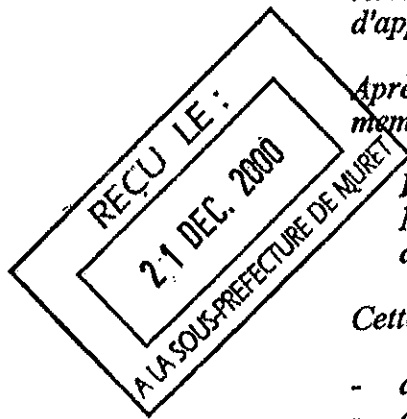
D'INSTITUER le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et NA du P.O.S. rendu public, conformément au plan délimitant le champ d'application du D.P.U.

Cette délibération sera notifiée :

- au Directeur Départemental des services fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance,
- au Greffe du même Tribunal.

Elle sera, en outre affichée en Mairie pendant un mois, et mention sera insérée dans les deux journaux suivants :

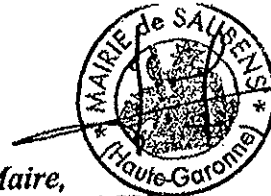
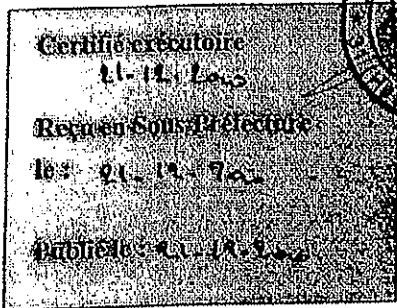
- la Dépêche du Midi,
- le Moniteur.



Cette délibération deviendra exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission au représentant de l'Etat.

Les signatures sont au registre.

Fait à Saubens, le 21 décembre 2000.



**Le Maire,
J.C. CASSAGNE**

commune de
S A U B E N S

département de la haute Garonne

POS

plan d'occupation des sols
valant **P.L.U**

R E V I S I O N

5^{ème} Modification

5.8. ARRÊTÉS PRÉFECTORAUX

APPROBATION

	dates d'approbations
P.O.S (- 2 fois modifié -)	9 Mars 1989
Révision	29 Novembre 2001
1 ^{ère} Modification	28 Juin 2004
2 ^{ème} Modification	13 Nov 2006
3 ^{ème} Modification	17 Déc 2007
4 ^{ème} Modification	16 Sept 2009

5^{ème} Modification
Mise à l'Enquête Publique le : 06/06/2012
Approbation le : 27/11/2012

PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET
SOCIALES

27 NOV 2003

Le Préfet de la Région Midi-Pyrénées
Préfet de la Haute Garonne
Officier de la Légion d'Honneur

Objet : Arrêté délimitant la zone à risque d'exposition au plomb.

- Vu le code la santé publique et notamment ses articles L1334.5, R32.5, R1334.2 à R1334.13, L772 et L795.1.
- Vu le Code de construction et de l'habitation et notamment son article L.111.25.
- Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et notamment son article 123.
- Vu le décret n°99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme.
- Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999, fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R 32-12 du Code de la Santé Publique.
- Vu l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2001 délimitant la zone à risque d'exposition au plomb.
- Vu la circulaire DGS/SD7C/2001/27 et UHC/QC/1 n°2001-1 du 16 janvier 2001, relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L.1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.
- u l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France du 23 avril 2003 relatif à l'utilisation du plomb en feuilles ou en plaques dans la construction.
- u les avis des Conseils municipaux des communes du département de la Haute-Garonne consultés par lettre préfectorale du 11 juillet 2003.
- u l'avis favorable du conseil départemental d'hygiène du 30 octobre 2003.

Considérant que le plomb est un toxique dangereux pour la santé publique et notamment pour celle des jeunes enfants.

Considérant que les peintures ou revêtements contenant du plomb ont été largement utilisés dans les bâtiments jusqu'en 1948.

Considérant dès lors que tout immeuble construit avant 1948 présente un risque potentiel d'exposition au plomb pour ses occupants.

Considérant que des opérations de dépistage ont permis de mettre en évidence que des enfants de moins de 6 ans habitant des logements d'avant 1948 avaient une plombémie élevée.

Sur proposition du Secrétaire Général de la Haute-Garonne.

ARRETE

Article 1er:

L'arrêté préfectoral du 16 juillet 2001 délimitant la zone à risque d'exposition au plomb est abrogé.

Article 2 :

L'ensemble du territoire du département de la Haute-Garonne est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Article 3 :

Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

Article 4 :

L'état de risque d'accessibilité au plomb est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L 111-25 du Code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

Article 5 :

L'état des risques comprend obligatoirement la recherche de revêtements contenant du plomb. Il identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration en plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface.

Conformément à l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France du 23 avril 2003 relatif à l'utilisation du plomb en feuilles ou en plaques dans la construction, l'état des risques doit systématiquement prendre en compte le plomb en plaques ou en feuilles, en particulier celui qui est utilisé sur les balcons, les terrasses et les rebords de fenêtres.

L'état des risques est réalisé conformément au guide méthodologique annexé à la circulaire DGS/SD7C/2001/27 et UHC/QC/I n°2001-1 du 16 janvier 2001, relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L.1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

Article 6 :

Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état des risques n'est pas annexé aux actes susvisés.

Article 7 :

Lorsque l'état des risques d'accessibilité au plomb révèle la présence de revêtements contenant du plomb, il lui est annexé une note d'information générale conforme au modèle fixé par l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999.

Article 8 :

L'état des risques, incluant la note d'information, est communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble (ou de la partie de l'immeuble concerné) ainsi qu'à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble (ou partie d'immeuble). En outre, cet état est tenu par le propriétaire à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L 772 et L 795.1 du Code de la santé publique ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Article 9 :

Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R 32.2 du Code de la santé publique, c'est à dire la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, le vendeur ou son mandataire informe le Préfet en transmettant sans délai une copie de cet état :

- pour Toulouse au service communal d'hygiène et de santé, 17 place de la Daurade 31 000 TOULOUSE,

- et pour le reste du département à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, 1 place Alphonse Jourdain 31 066 TOULOUSE CEDEX.

Article 10 :

Le présent arrêté est affiché en mairie de toutes les communes du département pendant un mois dès la réception en mairie de celui-ci.
La mention de cet arrêté et de ses modalités de consultation sont insérées dans 2 journaux paraissant dans le département de la Haute-Garonne.

La notification de cet arrêté est faite au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires et aux barreaux constitués près des tribunaux de grande instance.

La publication de cet arrêté est faite au recueil des actes administratifs.

Conformément à l'article 2 du décret n°99- 484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme, le présent arrêté est annexé aux Plans Locaux d'Urbanisme lors de leurs élaborations, leurs révisions ou modifications.

Article 11 :

Le présent arrêté prend effet à compter du 1^{er} janvier 2004.

Article 12 :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Haute-Garonne, Messieurs les Sous - Préfets, Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales de la Haute-Garonne, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement de la Haute-Garonne, Monsieur le Directeur Départemental du Travail et de l'Emploi, Monsieur le Directeur de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie, Mesdames et Messieurs les Maires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toulouse, le 20 NOV. 2003

Pour le Préfet
Le Sous-Préfet chargé de mission
pour la Politique de la ville

Paul BAUDOIN

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

Toulouse, le 10 DEC. 2001

Arrêté instituant sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites

Le Préfet de la Région Midi Pyrénées
Préfet du Département de la Haute-Garonne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires contre les termites et autres insectes xylophages,

Vu le décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites,

Vu l'arrêté ministériel du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble,

Vu les résultats de la consultation engagée auprès des communes du département de la Haute-Garonne le 23 août 2001,

Considérant que les données actuellement disponibles font ressortir la nécessité de considérer l'ensemble du département de la Haute-Garonne comme zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme,

Considérant la nécessité d'éviter la propagation et l'extension des zones infestées par des actions préventives et curatives,

Sur proposition du secrétaire général de la Préfecture

ARRETE

Article 1^{er} : une zone de surveillance et de lutte contre les termites est créée sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne ;

Article 2 : en cas de vente d'un immeuble bâti, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition de l'annexion d'un état parasitaire du bâtiment à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

L'état parasitaire doit être établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

Article 3 : en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport, si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

Article 4 : dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé a obligation d'en faire la déclaration en mairie


Article 5 : le présent arrêté sera affiché pendant une durée de trois mois dans toutes les mairies du département de la Haute-Garonne, et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Garonne.

Mention de l'arrêté et des modalités de sa consultation sera insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Les effets juridiques ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.

Article 6 : une copie de l'arrêté sera adressée à la Chambre départementale des Notaires, aux bureaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est instituée la zone de surveillance, et au Conseil supérieur du Notariat

Article 7 : le Secrétaire Général de la Préfecture de la Haute-Garonne, le Directeur Départemental de l'Équipement, les maires du département, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet


Hubert FOURMER

commune de
S A U B E N S

département de la haute Garonne

P O O S

plan d'occupation des sols
valant **P.L.U**

R E V I S I O N

5^{ème} Modification

**5.3.3. Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRN sécheresse**

APPROBATION

	dates d'approbations
P.O.S (- 2 fois modifié -)	9 Mars 1989
Révision	29 Novembre 2001
1 ^{ère} Modification	28 Juin 2004
2 ^{ème} Modification	13 Nov 2006
3 ^{ème} Modification	17 Déc 2007
4 ^{ème} Modification	16 Sept 2009

5^{ème} Modification
Mise à l'Enquête Publique le : 06/06/2012
Approbation le : 27/11/2012

ARRETE PREFECTORAL

portant approbation du
Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pour la commune de SAUBENS,

**LE PREFET DE LA REGION MIDI – PYRENEES,
PREFET DE LA HAUTE – GARONNE**
Officier de la Légion d'Honneur,

- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU le code de l'urbanisme
- VU le code de l'environnement
- VU la loi n° 2004-811 du 13 août 2004, relative à la modernisation de la sécurité civile,
- VU la loi n° 95-101 du 2 février 1995 modifiée relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- VU le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ; modifié par décret n°2005-3 du 4 janvier 2005,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 02 février 2004 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pour la commune de SAUBENS,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 20 avril 2005, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 30 mai 2005 au 30 juin 2005 sur le projet de Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pour la commune de SAUBENS,
- VU l'avis favorable du conseil municipal de SAUBENS en date du 02 juin 2005,
- VU les rapports et conclusions de la Commission d'Enquête en date 10 septembre 2005,
- VU les modifications apportées au dossier pour faire droit aux observations de la Commission d'Enquête et du conseil municipal,
- SUR proposition du Directeur Départemental de l'Équipement de la Haute-Garonne.

ARRETE

Article 1^{er} : Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pour la commune de SAUBENS annexé au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, visé à l'article 1, vaut servitude d'utilité publique et sera, à ce titre, annexé au document d'urbanisme de la commune de SAUBENS, en application des dispositions de l'article L 126 - 1 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté fera l'objet d'une mention, à la diligence du préfet et à ses frais, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département.

Cet arrêté sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Haute-Garonne.

Une copie du présent arrêté sera publiée par voie d'affichage en mairie de SAUBENS à la diligence du maire, pendant un mois au minimum.

Article 4 : Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, visé à l'article 1, est tenu à la disposition du public, tous les jours ouvrables et aux heures habituelles d'ouverture des bureaux :

- 1 - à la mairie de SAUBENS
- 2 - à la Préfecture de la Haute - Garonne.

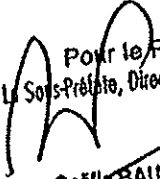
Article 5 : La présente décision peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès du Préfet de la Haute-Garonne, soit d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

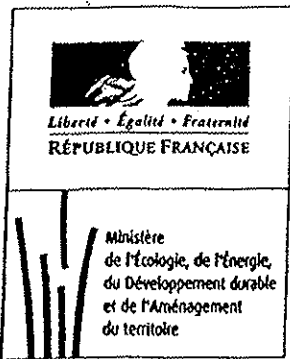
Il peut faire également l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulouse soit :

- 1 - directement, en l'absence de recours préalable, dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 3,
- 2 - à l'issue d'un recours préalable, dans les deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Article 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le maire de la commune de SAUBENS, le Directeur Régional et Départemental de l'Équipement, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Fait à Toulouse le 22 DEC. 2008


Pour le Préfet
Le Sous-Préfet, Directrice de Cabinet
Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC



P.P.R. approuvé
le : 22 DEC. 2008

PPR

Plan de prévention des risques naturels
certifiés de sécheresses affectant les
territoires
enoncié par arrêté préfectoral
des préfets de la Haute-Garonne

PPR SECHERESSE

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES (PPR)
MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU
PHÉNOMÈNE DE
RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

(Haute-Garonne)

REGLEMENT

TITRE I- PORTÉE DU RÈGLEMENT

Article I-1 Champ d'application

Le présent règlement détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend une zone unique caractérisée comme moyennement exposée (B2).

Les dispositions du présent règlement sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Article I-2 Effets du P.P.R.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Conformément à l'article L.562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (article L.125-1 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de mutualisation entre tous les assurés et la mise en place d'une garantie de l'État.

Il s'agit de la couverture du sinistre au titre de la garantie " catastrophes naturelles " sachant que celle-ci est soumise à certaines conditions :

- l'agent naturel doit être la cause déterminante du sinistre et doit présenter une intensité anormale
- les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les dommages d'incendie ou les dommages aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux pertes d'exploitation, si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré
- l'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie, doit être constaté par un arrêté interministériel (du ministère de l'Intérieur et de celui de l'Économie, des Finances et de l'Ecologie). Il détermine les zones et les périodes où a eu lieu la catastrophe, ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci et couverts par la garantie (article L.125-1 du Code des assurances).

Toutefois, selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites d'un PPR approuvé. Cette dérogation à l'obligation de garantie de l'assuré ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

TITRE II - MESURES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES NOUVELLES (HORS PERMIS GROUPÉS) ET AUX EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux abris légers ou annexes d'habitations n'excédant pas 20 m² et s'ils ne sont pas destinés à l'occupation humaine.

II-1) Étude géotechnique définissant les mesures à appliquer :

Article II-1-1 Est prescrite :

- La réalisation d'une étude géotechnique conformément à la mission géotechnique type G12 (étude géotechnique d'avant-projet) au sens de la norme NF P94-500 et le respect des mesures en résultant en vue de résister aux tassements ou gonflements différentiels, ainsi que de ne pas aggraver les risques sur les parcelles voisines.
Cette étude géotechnique :
 - devra préciser la nature et les caractéristiques des sols du site
 - devra couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînages, murs porteurs, canalisations, etc.) aux caractéristiques du site
 - devra se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitations des infiltrations dans le sol, etc).
- A défaut de réaliser une étude géotechnique, un ensemble de dispositions structurales et de dispositions concernant l'environnement immédiat du projet devra être respecté (cf.II-2) dans sa totalité afin de prévenir les risques de désordres géotechniques.

Nota : l'étude de sol est à privilégier car elle permet d'adapter au plus près les mesures structurales et les mesures sur l'environnement par rapport à la nature du sol et à la configuration de la parcelle. Toutefois, il convient d'insister sur l'importance du respect des règles de l'art notamment sur la structure au-delà des seules fondations, qui même profondes peuvent ne pas suffire pour garantir la résistance des constructions. Il conviendra donc de s'assurer de disposer des compétences suffisantes auprès des bureaux d'étude et de maîtrise d'œuvre.

Nota : Dans le cas où l'ensemble des mesures forfaitaires ne sont pas applicables pour des motifs réglementaires ou techniques, alors l'étude géotechnique devient obligatoire. Cela peut être le cas de zone urbaine dense avec un petit parcellaire.

Article II-1-2 Est recommandé :

- La réalisation des missions géotechniques G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme NF P94-500.

II-2) Ensemble forfaitaire de mesures s'appliquant à défaut d'étude géotechnique :

II-2-1) Mesures structurales :

Article II-2-1-1 Est interdite :

- l'exécution d'un sous-sol partiel.

Article II-2-1-2 Sont prescrites :

· Les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

- la profondeur minimum des fondations est fixée à 0,80 m, sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, aussitôt après ouverture, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 : Règles pour le calcul des fondations superficielles.
- toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;
- la réalisation d'un plancher porteur sur vide sanitaire ou sur sous-sol total, voire d'un radier général, est recommandée. A défaut, le dallage sur terre-plein doit faire l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ;
- la mise en place d'un dispositif spécifique d'isolation des murs en cas de source de chaleur en sous-sol.

II-2-2) Mesures applicables à l'environnement immédiat :

Article II-2-2-1 Sont interdits :

- toute réalisation de nouveau puits à moins de 10 m d'une construction

Article II-2-2-2 Sont prescrits :

- le rejet des eaux usées et d'eaux pluviales dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets doivent être situés à une distance d'éloignement minimale de 5 m de toute construction individuelle, mais il est préférable d'augmenter cette distance lorsque cela est possible

Nota : dans les communes dotées d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement et /ou d'un schéma communal d'assainissement pluvial, il faut également se référer à ces documents

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...);

- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction (sauf les parties mitoyennes déjà construites ou déjà revêtues), d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau. Le stockage éventuel de ces eaux de ruissellement à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop plein doit être évacué à une distance minimale de 1,5 m de toute construction individuelle ;
- le captage des écoulements de faible profondeur, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de toute construction individuelle ;
- l'arrachage ou l'élagage périodiques des arbres et arbustes d'eau existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur. A défaut de possibilité d'arrachage ou d'élagage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur, notamment lorsqu'ils sont situés sur le domaine public, un espace boisé et classé et que l'accord de l'autorité compétente n'a pu être obtenu, ou, lorsqu'ils présentent un intérêt majeur particulier, la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m sera obligatoire ;
- pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport à la construction (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

Article II-2-2-3 Est recommandé :

- pour les puits existants, et en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, quelle que soit l'origine de l'eau utilisée, d'éviter tout pompage excessif à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puit situé à moins de 10 m d'une construction individuelle et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.
- le respect d'un délai minimum de 1 an entre l'arrachage des arbres de grandes tailles situés dans l'emprise du projet ou à ses abords, s'ils sont nombreux (plus de 5), avant le début des travaux de construction.

**TITRE III- MESURES APPLICABLES À TOUS LES AUTRES BÂTIMENTS (DONT LES PERMIS GROUPÉS)
À L'EXCEPTION DES BÂTIMENTS À USAGE AGRICOLE**

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux abris légers ou annexes d'habitations n'excédant pas 20 m² et s'ils ne sont pas destinés à l'occupation humaine.

Article III-1 Est prescrite :

La réalisation d'une étude géotechnique conformément à la mission géotechnique type G12 (étude géotechnique d'avant-projet) au sens de la norme NF P94-500 et le respect des mesures en résultant en vue de résister aux tassements ou gonflements différentiels, ainsi que de ne pas aggraver les risques sur les parcelles voisines. Cette étude de sols :

- devra préciser la nature et les caractéristiques des sols argileux du site
- devra couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînages, murs porteurs, canalisations, etc.) aux caractéristiques du site
- devra se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitations des infiltrations dans le sol, etc.)

Nota : l'augmentation des contraintes sur les mesures structurales peut être aussi un moyen de s'affranchir des mesures sur l'environnement immédiat

TITRE IV- MESURES ET RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES EXISTANTES

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des bâtiments de un ou deux niveaux situés dans les zones B2 délimitées sur le plan de zonage réglementaire, à l'exception des constructions sur fondations profondes et sauf dispositions particulières résultant d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.

Par ailleurs, en application de l'article R 562-5 du code de l'environnement, « les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan ».

Article IV-1 Sont prescrits et d'application immédiate :

- pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport aux constructions individuelles (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.
- en cas de travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations, le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, en application de la mission géotechnique G12 spécifiée dans la norme NF P 94-500 ;
- en cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales, la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation (raccords souples).
- pour toute réalisation nouvelle de puits, le respect d'une distance minimum de 10 m des constructions individuelles existantes

Article IV-2 Sont recommandés :

- pour les puits existants, et en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, quelle que soit l'origine de l'eau utilisée, d'éviter tout pompage excessif à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puit situé à moins de 10 m d'une construction individuelle et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ou autre ;
- l'élagage régulier des arbres ou arbustes existants situés à une distance des constructions individuelles inférieure ou égale à leur hauteur (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m.
- le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que besoin. Cette recommandation concerne les particuliers et les gestionnaires de réseaux.

commune de
S A U B E N S

département de la haute Garonne

P O O S

plan d'occupation des sols
valant **P.L.U**

R E V I S I O N

5^{ème} Modification

5.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

APPROBATION

	dates d'approbations
P.O.S (- 2 fois modifié -)	9 Mars 1989
Révision	29 Novembre 2001
1 ^{ère} Modification	28 Juin 2004
2 ^{ème} Modification	13 Nov 2006
3 ^{ème} Modification	17 Déc 2007
4 ^{ème} Modification	16 Sept 2009

5^{ème} Modification

Mise à l'Enquête Publique le : 06/06/2012

Approbation le : 27/11/2012

COMMUNE DE : SAUBENS **TABLEAU RECAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RESERVEES** **Pièce n°5 - 1**
 5^{ème} modification de la révision du P.O.S valant P.L.U

numéro	SUPERFICIE RESERVEE PAR CATEGORIE DE BENEFICIAIRE						TOTAL par destination
	DESTINATION	ETAT	DEPARTEMENT	COMMUNE	Etabl. Publics	AUTRES	
1 à 4	I - Emplacements réservés à des voies dont 12 000 m2 à des chemins piétonniers			16 250 m ²			16 250 m ²
5	II - Emplacements réservés à des ouvrages publics			17 000 m ²			17 000 m ²
	III - Emplacements réservés à des installations d'intérêt général						
	IV - Emplacements réservés à des espaces verts						
	TOTAL des superficies réservées par bénéficiaire:			33 250 m ²			33 250 m ²

TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES

33 250 m²

