



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUBENS

**PIECE 4 : REGLEMENT**  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**  
**AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE SAUBENS**

## SOMMAIRE

<b>Dispositions générales</b>	<b>a</b>
<b>Zones UA</b>	<b>1</b>
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ <b>2</b>
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et <b>4</b>
Section 3	Equipements et réseaux _____ <b>11</b>
<b>Zones UB</b>	<b>12</b>
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ <b>13</b>
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et <b>15</b>
Section 3	Equipements et réseaux _____ <b>21</b>
<b>Zones UC</b>	<b>22</b>
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ <b>23</b>
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et <b>25</b>
Section 3	Equipements et réseaux _____ <b>32</b>
<b>Zones UE</b>	<b>34</b>
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ <b>35</b>
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et <b>36</b>
Section 3	Equipements et réseaux _____ <b>38</b>
<b>Zones AU</b>	<b>39</b>
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ___ <b>40</b>

Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et <b>41</b>	
Section 3	Equipements et réseaux_____	<b>46</b>
<b>Zones A</b>	<b>48</b>	
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __	<b>49</b>
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et <b>51</b>	
Section 3	Equipements et réseaux_____	<b>56</b>
<b>Zones N</b>	<b>57</b>	
Section 1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité __	<b>58</b>
Section 2 paysagère	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et <b>59</b>	
Section 3	Equipements et réseaux_____	<b>60</b>

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saubens. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 : RISQUE INONDATION**

Dans les secteurs concernés par un risque inondation (cf. report des aléas inondation sur le plan de zonage), il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans chaque zone,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté).

### **ARTICLE 4 : RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Dans les secteurs concernés par un risque mouvement de terrain (cf. report des aléas risque mouvement de terrain sur le plan de zonage), il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

Sous réserve que la stabilité des terrains soit systématiquement évaluée au préalable au moyen d'une étude géotechnique de type G2 avp suivant la norme NF P 94-500, les travaux et aménagements suivants sont autorisés :

- Extension en rez-de-chaussée inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou surélévation inférieure à 20 m<sup>2</sup> dans la limite d'une par bâtiment – ne nécessitant pas de terrassements créant un dénivelé définitif dépassant 0,5 m,
- La construction de structures bâties de type garage ou annexe de bâtiments d'habitation existant, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

L'étude géotechnique devra vérifier la nature du risque de mouvements de terrain et le quantifier. Les résultats de l'étude seront clairement résumés dans un dossier technique, présentant entre autres les auteurs, les conditions d'intervention, les dispositions constructives ainsi que les mesures compensatoires éventuelles à adopter.

La commande de l'étude auprès d'une société spécialisée agréée et la communication des résultats au constructeur est sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les conclusions de l'étude demeurent de la responsabilité de la société spécialisée qui engage celle du maître d'ouvrage. Le respect et la prise en considération des préconisations indiquées dans l'étude sont de la responsabilité du maître d'ouvrage. Enfin, l'étude devra prendre en compte les prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur.

Les aménagements et constructions autorisées ne devront pas aggraver les risques, ne pas en créer de nouveau notamment sur les parcelles voisines, et présenter une vulnérabilité restreinte en respectant les dispositions constructives prévues par les études géotechniques.

## **ZONES UA**

*La zone UA correspond au centre ancien du village composé majoritairement d'un bâti ancien implanté en alignement sur voirie.*



## ZONES UA

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

***Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux*** spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement de ces dits documents.

***Dans les secteurs concernés par un risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, sont interdits les occupations et utilisations des sols définies à l'article 3 des dispositions générales.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- ***dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux*** spécifiés par le règlement de ce document (annexé au présent PLU), les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions de ces présents documents,
- ***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales.

***En outre, en zone d'aléa fort, seules sont autorisées :***

- ***les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitées à une surface au sol de 20m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,***

## ZONES UA

- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.
- ***Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

## **ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 5 logements devra prévoir 20% de logements locatifs aidés bénéficiant d'un financement par l'Etat.

## ZONES UA

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

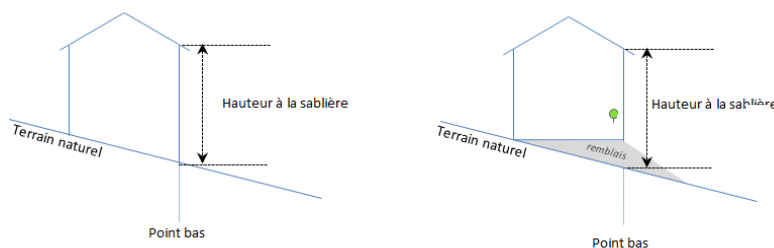
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :  
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

##### ➤ 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 et emprises publiques.

## ZONES UA

Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article précédent**, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

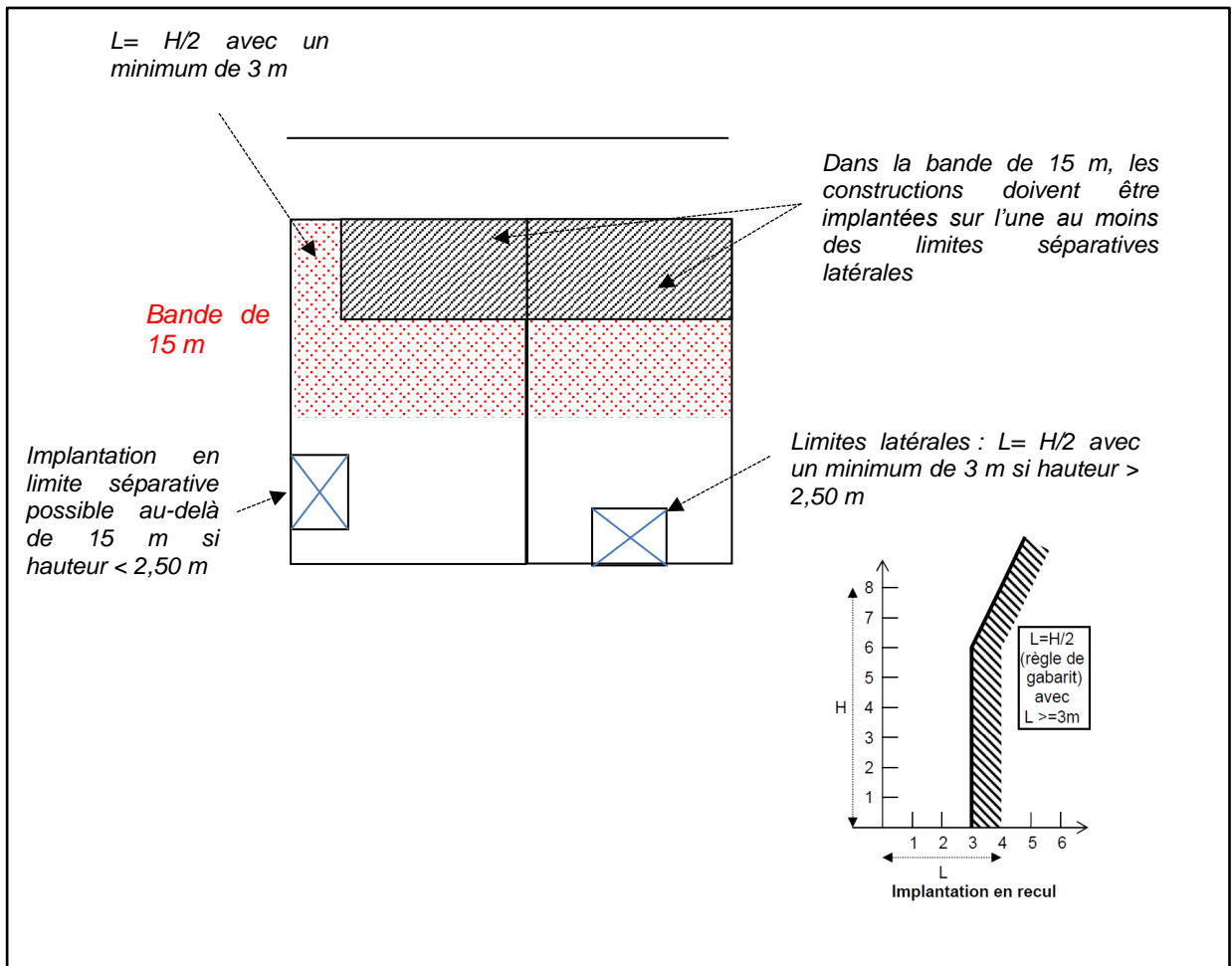
La distance par rapport à l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

**Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées :**

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 2,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère et que sa longueur n'excède pas 15 m,
- Soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## ZONES UA



### ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### RESTAURATION, MODIFICATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU CONSTRUCTIONS NOUVELLES IMITANT L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

##### 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 brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau.

Les baguettes d'angle sont interdites.

## ZONES UA

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.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

### *COUVERTURES*

Les toitures seront en tuiles canal exclusivement.

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.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

### *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.

## **CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

### *FAÇADES*

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

### *COUVERTURES*

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect.

## ZONES UA

La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

### ➤ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

#### **Clôtures implantées le long de la rue principale, place de l'église et chemin du Port**

La clôture devra être composée d'un muret maçonné dont la hauteur maximum devra être comprise entre 1,10 m et 1,60 m, de même nature que le bâtiment principal couronnée d'un rang de briques de type foraines, et pourra être accompagnée ou non d'une haie végétale.

#### **Clôtures implantées en limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

#### **Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

#### **Clôtures implantées en zone inondable**

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

## ZONES UA

### **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les constructions ou installations devront être conformes aux prescriptions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

#### **Constructions à destination d'habitation**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement pour deux logements.



## ZONES UA

### **Bureaux, commerces et artisanat**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

### **Etablissements hôteliers**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

## ZONES UA

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### ➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### ➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

##### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UB

## ZONES UB

*La zone UB correspond à un secteur situé en transition du bourg ancien et de la zone pavillonnaire avec une mixité dans la forme du bâti (collectifs, équipements publics, bâti en alignement,...).*

## ZONES UB

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

***Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux*** spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement de ces dits documents.

***Dans les secteurs concernés par un risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, sont interdits les occupations et utilisations des sols définies à l'article 3 des dispositions générales.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- ***dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux*** spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions de ces présents documents,
- ***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales.

## ZONES UB

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.
- ***Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

## ZONES UB

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

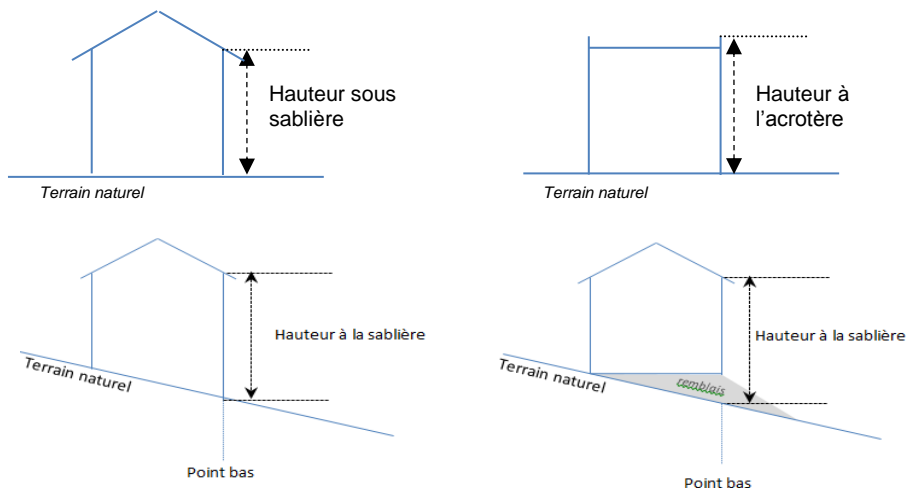
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :  
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère excepté pour les secteurs situés en zone inondable où la hauteur pourra être portée à 7 m.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ZONES UB

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **Implantations des constructions le long de la rue principale**

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la voie intitulée « rue principale ».

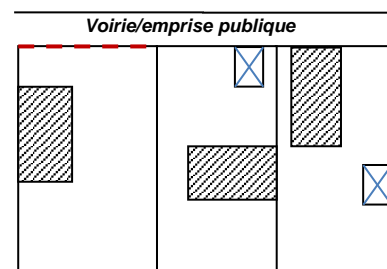
Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction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

#### **Implantations des constructions en limite des autres voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en recul mais l'alignement devra être obligatoirement marqué soit par une façade du bâtiment principal, une annexe ou un mur de clôture.



L'implantation d'une seconde construction ou d'annexes en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul de cette construction par rapport à la voie publique.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus. Ceux-ci pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article précédent***, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales.

La distance par rapport à l'autre limite latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

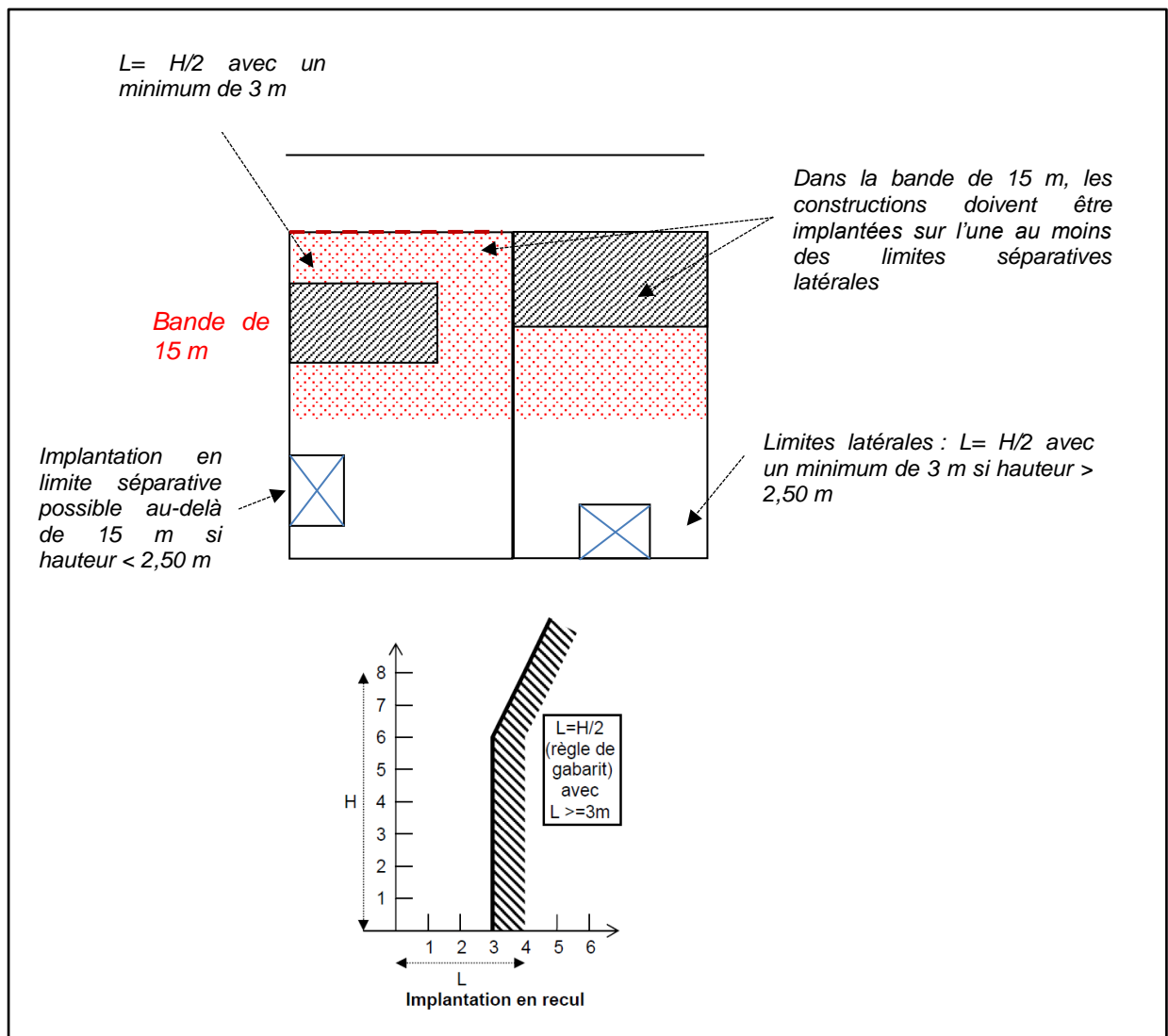
## ZONES UB

**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 2,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère et que sa longueur n'excède pas 15 m,
- Soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus. Ceux-ci pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante.





## ZONES UB

### ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

##### LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

Toute restauration ou modification partielle d'une construction existante doit être réalisée en cohérence avec l'existant (teintes, matériaux, ...)

##### **FAÇADES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

##### **COUVERTURES**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect

La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

#### ➤ CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

##### **Clôtures implantées le long de la rue principale :**

La clôture devra être composée d'un muret maçonné dont la hauteur maximum devra être comprise entre 1,10 m et 1,60 m, de même nature que le bâtiment principal couronnée d'un rang de briques de type foraines, et pourra être accompagnée ou non d'une haie végétale.

##### **Clôtures implantées en limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel.

##### **Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

## ZONES UB

### Clôtures implantées en zone inondable

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

## ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 mètres, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

#### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les constructions ou installations devront être conformes aux prescriptions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

## ZONES UB

### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

#### **Constructions à destination d'habitation**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

#### **Bureaux, commerces et artisanat**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

#### **Etablissements hôteliers**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

## ZONES UB

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### ➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### ➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

##### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UC

### ZONES UC

*La zone UC correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement. 3 sous secteurs ont été identifiés :*

- un secteur UCa, ayant fait l'objet d'une urbanisation récente avec une forme urbaine plus dense que sur le reste de la zone UC,
- un secteur UCb présentant une urbanisation pavillonnaire plus lâche qui a fait l'objet d'une urbanisation au coup par coup,
- un secteur UCc, comprenant les quartiers déconnectés du village (Chaupis et chemin de Roquettes) et/ou compris dans une zone de risque (quartiers situés le long des berges de la Garonne).

## ZONES UC

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par les règlements de ces dits documents.

**Dans les secteurs concernés par un risque inondation** identifiés au document graphique du règlement, sont interdits les occupations et utilisations des sols définies à l'article 3 des dispositions générales.

En bordure des cours d'eaux et fossés mères, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge. Cette zone non aedificandi est portée à 4 m le long de l'Ousse.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- **dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux** spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions de ces présents documents,
- **dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses** identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment

## ZONES UC

habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation,

- **Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales.

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitée à une surface au sol de 20m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif à condition d'être directement liés et indispensables au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs,
- les changements de destination.
- **Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

## ZONES UC

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### ➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

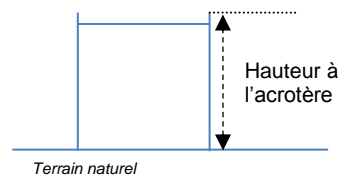
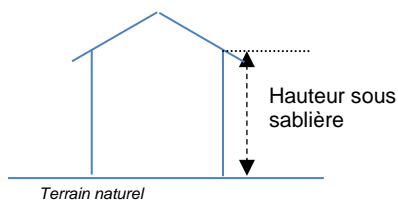
**Dans le secteur UCa**, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**Dans le secteur UCb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**Dans le secteur UCc**, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

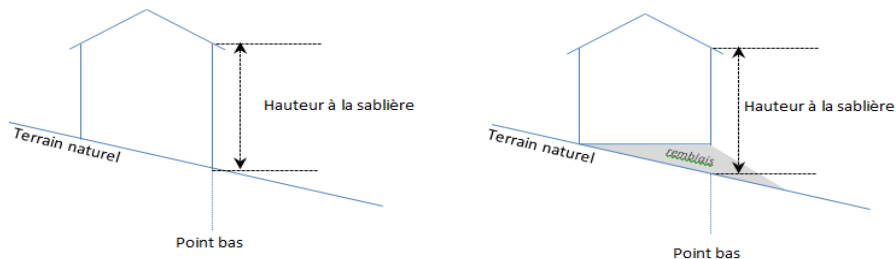
##### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère excepté pour les secteurs situés en zone inondable où la hauteur pourra être portée à 7 m.





## ZONES UC



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Implantations des constructions le long de la rue principale

Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement de la voie intitulée « rue principale ».

Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis 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.

#### Implantations des constructions en limite des autres voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra être implantée à 4 m minimum de la limite des voies et emprises publiques **excepté dans le secteur UCc**.

**Dans le secteur UCc**, toute construction nouvelle devra être implantée à 8m minimum des voies et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus. Ceux-ci pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante.

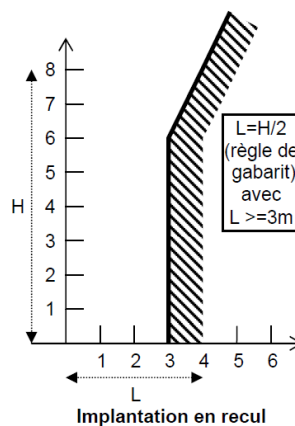
## ZONES UC

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

L'implantation en limite séparative est autorisée pour la construction d'annexes dont :

- la hauteur est inférieure ou égale 2,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère,
- la longueur est inférieure à 15 m.



## ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADE, TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

Toute restauration ou modification partielle d'une construction existante doit être réalisée en cohérence avec l'existant (teintes, matériaux, ...).

**Constructions situées dans le périmètre de la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits)**

#### **FAÇADES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

#### **COUVERTURES**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect

## ZONES UC

La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

**Constructions situées hors périmètre de la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits)**

### **FAÇADES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de couleurs vives et de teintes sombres pour les façades est interdit.

### **COUVERTURES**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect

Les toitures de couleur noire ou grises sont interdites.

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

### ➤ **CLOTURES**

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

#### **Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques**

La clôture devra être composée d'un mur bahut avec soubassement en maçonnerie d'une hauteur de 0,60 m, surmontée d'éléments verticaux de type métal ou en bois non occultants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

#### **Clôtures implantées en limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

#### **Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

## ZONES UC

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

### **Clôtures implantées en zone inondable**

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

## ZONES UC

### **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**Dans le secteur UCa**, au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

**Dans le secteur UCb et UCc**, au moins 40% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 mètres, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

Chaque unité foncière devra être plantée à raison d'un arbre par fraction de 500 m<sup>2</sup> de terrain minimum.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les constructions ou installations devront être conformes aux prescriptions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

#### **Constructions à destination d'habitation**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

## ZONES UC

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

### **Bureaux, commerces et artisanat**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

### **Etablissements hôteliers**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

## ZONES UC

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### ➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ➤ **EAUX USEES**

###### **ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

###### **ASSAINISSEMENT AUTONOME**

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### ➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

## ZONES UC

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UE

## ZONES UE

*La zone UE correspond à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.*

## ZONES UE

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdites les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les constructions à destination de commerce et activités de services,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

#### **ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

## ZONES UE

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

#### **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## ZONES UE

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les constructions ou installations devront être conformes aux prescriptions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme.

Les ouvrages et dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain aménagé et à la charge de l'aménageur ou du propriétaire.

### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

## ZONES UE

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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.

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **Eaux USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES AU

### ZONES AU

*Les zones AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble. Il est distingué :*

- *Une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2020 et sur laquelle sont identifiés deux secteurs : un secteur AU1a, recherchant une mixité des formes urbaines et un secteur AU1b, projetant un développement sous forme pavillonnaire.*
- *Une zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2020.*

## ZONES AU

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- **les occupations et utilisations du sol sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser définies,**
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité,
- dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions de ce dernier.

#### **ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

## ZONES AU

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur AU1**, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**Dans le secteur AU2**, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère excepté pour les secteurs situés en zone inondable où la hauteur pourra être portée à 7 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à 8 m minimum de la limite d'emprise des chemins de Chaupis, de Pins, de Tartibau, des Graouettes, des Garosses,
- à l'alignement ou à 4 m minimum de la limite des autres voies et emprises publiques.

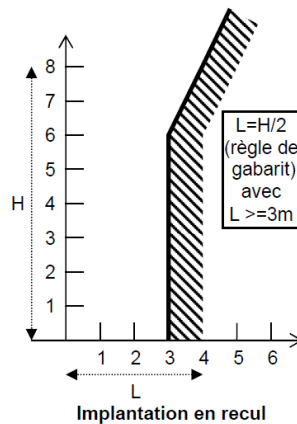
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



## ZONES AU

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADE, TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

**Constructions situées dans le périmètre de la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits)**

#### **FAÇADES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

#### **COUVERTURES**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect

La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

## ZONES AU

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

**Constructions situées hors périmètre de la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits)**

### **FAÇADES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de couleurs vives et de teintes sombres pour les façades est interdit.

### **COUVERTURES**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect

Les toitures de couleur noire ou grises sont interdites.

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

### ➤ **CLOTURES**

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

#### **Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques**

La clôture devra être composée d'un mur bahut avec soubassement en maçonnerie d'une hauteur de 0,60 m, surmontée d'éléments verticaux de type métal ou en bois non occultants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

#### **Clôtures implantées en limites séparatives**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel.

#### **Clôtures implantées en limite avec les zones A et N**

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

## ZONES AU

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

## **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

**Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).**

Chaque unité foncière devra être plantée à raison d'un arbre par fraction de 500 m<sup>2</sup> de terrain minimum.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

**Les constructions ou installations devront être conformes aux prescriptions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme.**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

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

## **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

### **Constructions à destination d'habitation**

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement. **En zone AU1a**, les modalités de réalisation de ces stationnements sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

### **Bureaux, commerces et artisanat**

## ZONES AU

Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.

### **Etablissements hôteliers**

Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail.

## ZONES AU

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

*Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).*

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.

Dans les zones Au1a et Au1b, les accès prévus sur la RD56 et RD56b seront soumis à la validation des services de la voirie départementale.

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 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

##### ➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### ➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

## ZONES AU

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES A

## ZONES A

*Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

## ZONES A

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes,
- le changement de destination pour de l'habitation ou de l'hébergement hôtelier pour les constructions identifiées au document graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

***Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses*** identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

***Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux*** spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions de ces présents documents.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales.



## ZONES A

En zone d'aléa fort, seules sont autorisées :

- Les serres tunnels à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, de permettre la transparence hydraulique, de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les extensions des constructions existantes d'habitation à condition d'être limitées à une surface au sol de 20 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau.

**Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

En bordure des cours d'eaux et fossés mères, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 3 m comptés à partir du haut de la berge.

## ZONES A

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

#### **ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder :

- 10 m à la sablière pour les constructions à destination agricole,
- 6 m à la sablière ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation excepté pour les secteurs situés en zone inondable où la hauteur pourra être portée à 7 m pour les autres constructions,
- 4 m au faitage pour les constructions annexes aux constructions d'habitations.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les installations techniques agricoles,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 8m minimum des voies et emprises publiques.

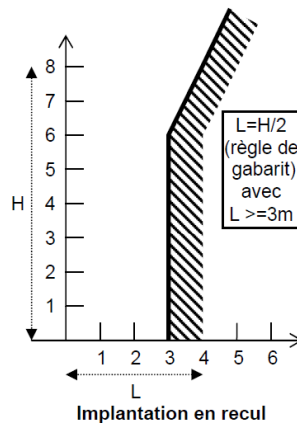
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus. Ceux-ci pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante.

## ZONES A

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADE, TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Toute restauration ou modification partielle d'une construction existante doit être réalisée en cohérence avec l'existant (teintes, matériaux, ...).

#### **Constructions à destination d'habitation et annexes**

***Constructions situées dans le périmètre de la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits)***

#### ***FAÇADES***

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

#### ***COUVERTURES***

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect.

## ZONES A

La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne présent en mairie.

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

**Constructions situées hors périmètre de la servitude AC1 (servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits)**

### **FAÇADES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de couleurs vives et de teintes sombres pour les façades est interdit.

### **COUVERTURES**

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect

Les toitures de couleur noire ou grises sont interdites.

La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.

Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).

### **Constructions à destination agricole**

#### **FAÇADES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

#### **COUVERTURES**

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans minimum.

#### **➤ CLOTURES**

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

**Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques**

## ZONES A

En cas de clôture maçonnée, celle-ci devra être composée d'un mur bahut avec soubassement en maçonnerie d'une hauteur de 0,60 m surmontée d'éléments verticaux de type métal ou en bois non occultants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

### **Clôtures implantées en limites séparatives en limite avec les zones N**

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

### **Clôtures implantées en zone inondable**

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

### **Clôtures implantées en zone inondable**

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

## **ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.

## ZONES A

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

### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

## ZONES A

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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.

#### **ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, qui le nécessite, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **EAUX USEES**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.

## **ZONES N**

*Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, Natura 2000, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.*



## ZONES N

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Tout usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception des suivants soumis à conditions particulières :

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement dans le secteur Ne.

***Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses*** identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

***Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux*** spécifiés par le règlement de ce document (annexés au présent PLU), les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions de ces présents documents.

- ***Dans les secteurs soumis au risque inondation*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales.
- ***Dans les secteurs soumis au risque mouvement de terrain*** identifiés au document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols autorisées devront respecter les dispositions de l'article 4 des dispositions générales.

## ZONES N

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ **CLOTURES**

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

**Clôtures implantées en zone inondable**

Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).

#### ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

## ZONES N

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non règlementé.