

Département de la Haute-Garonne

Commune de **BOUSSENS**

**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Elaboration	approuvée le 30 mai 2007
1 <sup>ère</sup> modification	approuvée le 22 mai 2008
2 <sup>ème</sup> modification	approuvée le 9 décembre 2010
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	approuvée le 13 janvier 2011

**3<sup>ème</sup> modification**

**Approuvée le 4 août 2011**

## **4.2 M3 – Règlement écrit**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</i>	<i>6</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	7
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	9
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....</i>	<i>10</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	10
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	16
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....</i>	<i>18</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	20
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	25
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>26</b>
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>26</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	27
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	31
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX.....</i>	<i>32</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	33
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	39
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....</i>	<i>40</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	40
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	41
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>42</b>
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</i>	<i>42</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	42
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	43
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	46
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>47</b>
<i>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</i>	<i>47</i>
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	47
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	48
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	51



## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

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

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

#### **2.1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles du Code de l'Urbanisme d'ordre public**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

**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.111-3** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**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.111-5** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Article R.111-6** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R111-15** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-21** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.2 – Les périmètres archéologiques (loi du 27 décembre 1941 modifiée, loi du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ordonnance du 20 février 2004).**

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les sites archéologiques sont répertoriés et annexés au P.L.U. (document 7.6).

### **2.3 – Sursis à statuer**

Sans objet.

### **2.4 – Les servitudes d'utilité publiques**

Elles sont mentionnées dans l'annexe 6.2 et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES**

### **3.1 – Adaptations mineures**

Les règles définies par le règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, portant sur l'application des articles 3 à 13, peuvent être autorisées par l'autorité compétente conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

### **3.2 – Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et quel que soit la zone concernée.

### **3.3 – Ouvrages d'intérêt public ou d'intérêt collectif**

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve de la prise en compte des risques liés aux inondations là où ceux-ci existent. Cette disposition s'applique même si ces ouvrages ne respectent pas les dispositions définies par les articles 3 à 14 de la zone concernée.

## **ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en **zones urbaines**, **zones à urbaniser**, **zones agricoles** et en **zones naturelles**. Leurs délimitations sont reportées aux documents graphiques dit "règlement graphique" (plan de zonage).

### **4.1 – Les zones urbaines**

Repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles se décomposent en 3 zones régies par des règlements propres et différents :

- UA.
- UB, qui comprend un secteur UBa ;
- UX, qui comprend un secteur UXa.

### **4.2 – Les zones à urbaniser**

Repérées sur les documents graphiques par un sigle comportant les lettres AU, elles se décomposent en 3 zones régies par des règlements différents :

- 1AU ;
- 1AUX, qui comprend un secteur 1AUXa ;
- 2AU.

### **4.3 – Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont délimitées par un zonage A.

### **4.4 – Les zones naturelles**

Les zones agricoles sont délimitées par un zonage N.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Zone urbaine correspondant au village ancien dense, dans laquelle il est souhaitable de favoriser des aménagements et transformations de bâtiments qui s'intégreront à la trame urbaine existante, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

Cette zone a une vocation d'habitat, de petit commerce, d'artisanat et de services.

#### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les nouvelles installations classées incompatibles avec le voisinage de zones habitées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols
- Les carrières

##### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.1 – Règles générales**

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (soit dans une bande de 30 mètres de l'axe de la RD817, de 100 mètres de l'axe de la voie ferrée, de 300 mètres de l'axe de l'A64) ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.



## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans les articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

#### **3.2 – Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 – Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 – Assainissement**

##### **4.2.1 – Eaux usées**

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau.

##### **4.2.2 – Eaux pluviales**

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction

des caractéristiques techniques des terrains.

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

#### **4.3 – Electricité**

- Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de toute construction doit être adaptée au parcellaire ou au bâti existant pour des raisons liées à la conception du tissu.

### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives latérales.
- Toutefois, pour les parcelles dont la longueur de façades sur rue, ou dont la taille et la profondeur permettent d'envisager la réalisation d'autres constructions, l'implantation en mitoyenneté (c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives) pourra être autorisée. Dans ce cas, un retrait au moins égal à 3,00 mètres est imposé par rapport à la limite opposée, compté horizontalement de tout point du bâtiment (avant-toit compris) au point le plus proche de la limite séparative.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 9,00 mètres au faîte du toit.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ne sont pas soumises à cette règle.

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galets existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

Zone d'extension périphérique au centre ancien, à caractère essentiellement pavillonnaire, dédiée principalement à l'habitat individuel ou collectif, mais également marqué par la présence d'équipements publics et d'activités.

Elle comprend un secteur UBa, situé en façade de la RD817, stratégique en termes paysagers.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les nouvelles installations classées incompatibles avec le voisinage de zones habitées,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols
- Les carrières

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1 – Règles générales**

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (soit dans une bande de 30 mètres de l'axe de la RD817, de 100 mètres de l'axe de la voie ferrée, de 300 mètres de l'axe de l'A64) ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
- Les modifications des établissements industriels ou dépôts existants, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans les articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Le long de la RD817 et la RD635, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

**3.2 – Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées. A défaut, en cas d'impossibilités techniques, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**3.3 – Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

**ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1 – Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 – Assainissement

### 4.2.1 – Eaux usées

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau.

### 4.2.2 – Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Sur le bassin versant du Goutil, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 40 % (se reporter à l'étude technique du Cabinet SIEE, en informations utiles - document 7.2 - du présent PLU).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.3 – Electricité

- Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée en recul de :
  - 35 mètres minimum de l'axe de la RD817, hormis en secteur UBa où la distance est ramenée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD817,
  - 15 mètres minimum de l'axe de la RD635,

- 35 mètres de l'axe principal de la voie ferrée Toulouse-Bayonne pour l'habitat, et de 15 mètres pour les autres constructions
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies en secteur UBa uniquement
- 4 mètres minimum de l'emprise du Canal de Saint-Martory.
- Toutefois, ces règles ne sont pas applicables à l'extension et la restauration des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie, ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz.

### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
  - dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'opération ;
  - dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;
  - les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative, dans la mesure où elles n'excèdent pas 2,50 mètres sous sablière.
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentes de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 3 mètres minimum.
- Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
- Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7,00 mètres au faîte du toit. Cette hauteur est ramenée à 6,00 mètres au faîte du toit pour les constructions situées en façade de la RD817.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - pour les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, ...),

- si la pente du terrain est forte, des hauteurs supérieures pourront être admises dans un souci d'adaptation au terrain. Les impératifs techniques devront toutefois être justifiés et ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone, et à la protection des sites. La hauteur totale sous sablière ne devra toutefois pas dépasser 10,00 mètres.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – En secteur UB**

- Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galets existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

### **11.2 – En secteur UBa**

- Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.
- Pour toutes constructions, toutes les façades devront être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères.
- Les constructions devront s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés aux constructions traditionnelles. Ainsi tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

#### **Les matériaux**

- Tous les matériaux de façade pourront être utilisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit seront interdits.
- Sans chercher une uniformisation des couleurs, il est important de définir une gamme de teintes, les revêtements de façade seront de préférence de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « l'ocre-gris », en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes et le blanc.

#### **Les toitures**

- Les toitures traditionnelles à faible pente devront être conservées (pente comprise entre 25 et 45 %).



- Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.
- Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires, éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.
- La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert les lots.

### **Les clôtures**

- Les clôtures seront les plus transparentes possibles et devront suivre la limite de propriété. Elles seront de préférence en grillage de couleur RAL 6005 (vert foncé) doublées obligatoirement d'une haie arbustive d'essence champêtre. La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galets existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.
- Les clôtures en fils barbelés sont interdites.
- Les clôtures pleines en béton sont à proscrire.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdits,
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 70 centimètres et d'un revêtement en enduit, mais ils seront interdits en façade de la RD817.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Il est exigé :

### **12.1 – Constructions à usage d'habitations**

- 2 places par lot ou logement dans le cadre des lotissements et ensembles d'habitations, réparties comme suit :
  - une place située à l'intérieur de la parcelle,
  - une place située à l'extérieur de la parcelle, à maximum 40 mètres de ladite parcelle.
- 2 places par logement pour les constructions pavillonnaires à usage d'habitation individuelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

### **12.2 – Constructions à usage de bureaux**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les bureaux.

**12.3 – Constructions à usage de commerces**

- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 4 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

**12.4 – Equipements hôteliers et de restauration**

- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels-restaurants.
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**12.5 – Constructions à usage industriel**

- 1 place de stationnement par poste de travail.

**ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique sont à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m<sup>2</sup> par lot au logement.
- D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.
- En façade de la RD817, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence champêtre. Les haies de Thuya, Cyprès ainsi que les plantations horticoles trop décoratives sont à proscrire.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

- Le COS est fixé à 0,4.

- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et aux équipements d'infrastructures.

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

---

Zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend un secteur UXa prenant en compte le projet d'intérêt général concernant le périmètre de protection du dépôt de gaz de la société Antargaz.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols non liés à une opération autorisée
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières

#### **Secteur UXa**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sauf ceux autorisés à l'article UX 2 ci-dessous
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les Parcs Résidentiels de loisirs
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols non liés à une opération autorisée
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières

## **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 – Règles générales**

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (soit dans une bande de 30 mètres de l'axe de la RD817, de 100 mètres de l'axe de la voie ferrée, de 300 mètres de l'axe de l'A64) ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation sont admises, sous réserve que :
  - elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et dans la limite d'une habitation par activité. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat ne devra pas excéder le tiers de la surface de plancher hors œuvre nette.
  - elles fassent partie intégrante du bâtiment abritant les activités. L'écriture architecturale de chacune des entités (activité et habitation) présentera une cohérence et une harmonie d'ensemble.
- Les changements d'affectation de bâtiments à usage d'activités, dans la mesure où le changement de destination n'est pas contraire aux interdictions citées en UX1 et aux conditions citées UX2 du présent règlement, et où il n'existe aucune contre-indications sanitaires ou de sécurité.
- Les services, bureaux, commerces doivent être liés aux activités de la zone.
- Dans le secteur UXa, ne sont autorisées que :
  - Les installations industrielles, sous réserve qu'elles aient une activité n'entraînant pas un accroissement des risques, et qu'elles aient un effectif limité.
  - Les extensions mesurées des bâtiments existants sous réserve de l'avis préalable de la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement.
  - Les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif à condition qu'ils permettent la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

### **2.2 – En zone inondable**

NB : Se reporter au règlement graphique, au report de la Cartographie Informative de la DIREN dans le rapport de présentation et consulter le document original du volet « Informations relatives aux zones inondables » du présent PLU.

Toute construction ou extension dans la zone inondable indiquée doit être réalisée de manière à ce que le premier plancher bas des constructions se situe au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC).

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans les articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Le long de la RD817 et de la RD13, la création de nouveaux accès et le changement de destination des accès existants sont interdits, exceptés les accès groupés représentés par l'ER 7.

#### **3.2 – Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.3 – Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne doit en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 – Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 – Assainissement**

##### **4.2.1 – Eaux résiduaires industrielles**

- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

##### **4.2.2 – Eaux usées**

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau

d'eaux pluviales.

- Pour les eaux domestiques, toute construction ou installation devra évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Pour les eaux non-domestiques, le raccordement au réseau public sera autorisé selon la nature du projet, et conditionné par les capacités du réseau existant, notamment de la station d'épuration. Un pré-traitement est obligatoire avant tout rejet dans le réseau public.

#### **4.2.3 – Eaux pluviales**

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 16 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD817,
  - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD13,
  - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
  - 35 mètres par rapport à l'axe principal de la voie ferrée Toulouse-Bayonne pour l'habitat, et 15 mètres pour les autres constructions.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise du Canal de Saint-Martory.
- Toutefois, ces règles ne sont pas applicables dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants, d'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz ainsi que pour l'implantation de constructions, d'installations et d'aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

### **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4,00 mètres, hormis si le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire.
- Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants, d'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz ainsi que pour l'implantation de constructions, d'installations et d'aménagements permettant la production, le stockage

et la distribution d'énergie renouvelable.

### **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La maison d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone devra être en contiguïté avec le bâtiment à usage d'activités.

### **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur totale des constructions nouvelles, comptée à partir du sol naturel avant terrassement, ne pourra excéder 12 mètres. Cette hauteur sera réduite à 8 mètres lorsque les constructions sont situées en façade de la RD817.
- Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminées, antennes...).
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

#### **11.1 – Constructions à usage d'habitations**

La maison d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone devra adopter la même typologie architecturale, avec un caractère d'activités affirmé, que le bâtiment dont elle dépend.

#### **11.2 – Constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'industrie (uniquement en façade de la RD817 pour cette dernière catégorie)**

- Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture leur fonction propre. Il s'agit de créer des bâtiments simples, aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales.
- Pour toutes constructions, toutes les façades devront être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères.
- Les constructions devront s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés aux constructions traditionnelles. Ainsi tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.



### **Les matériaux**

- Tous les matériaux de façade pourront être utilisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit seront interdits.
- Sans chercher une uniformisation des couleurs, il est important de définir une gamme de teintes, les revêtements de façade seront de préférence de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, du type « ocre-gris », en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes et le blanc.
- Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalétique, acrotère, élément architectural particulier,...

### **Les toitures**

- Les toitures traditionnelles à faible pente devront être conservées (pente comprise entre 25 et 45%).
- Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise. Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par des acrotères réalisés dans le même matériau que la façade.
- Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires, éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.
- La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert les lots.

### **Les enseignes**

- Elles devront être intégrées au volume des façades, ou être fixées sur un petit muret situé à proximité de l'entrée du lot.
- Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur un muret d'entrée,
- Les enseignes et lettres en éclairage néons sont interdits
- L'éclairage des enseignes sera réalisé en direct par appliques ou projecteurs au sol.

### **Les clôtures**

Les clôtures sont facultatives, lorsqu'elles deviennent indispensables pour l'activité, les prescriptions sont les suivantes :

- Les clôtures seront les plus transparentes possibles et devront suivre la limite de propriété. Elles seront de préférence en grillage de couleur RAL 6005 (vert foncé).
- Elles seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essence champêtre, sauf pour les constructions, installations et aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre.
- Les clôtures en fils barbelés sont interdites.

- Les clôtures pleines en béton sont à proscrire.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdits.
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 70 centimètres et d'un revêtement en enduit, mais ils seront interdits en façade de la RD817.

#### **Les aires de stockages**

- Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels.
- Le long de la RD817, les aires de stockage sont interdites.

### **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **12.1 – Constructions à usage de bureaux**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les bureaux.

#### **12.2 – Constructions à usage de commerces**

- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 4 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

#### **12.3 – Equipements de restauration**

- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **12.4 – Constructions à usage industriel**

- 1 place de stationnement par poste de travail.

### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées en espaces verts.
- Les boisements et arbres de hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des plantations similaires.
- Des rideaux d'arbres ou de haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques doivent masquer les aires de stockages extérieures ainsi que les dépôts éventuels.
- Les surfaces libres de toute construction ou de stockage, y compris les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être

uniformément réparties avec une moyenne d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti.

- En façade de la RD817, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence champêtre. Les haies de Thuya, Cyprès ainsi que les plantations horticoles trop décoratives sont à proscrire.

Toutefois, ces règles ne sont pas applicables dans le cas de constructions, installations et aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

Zone à caractère naturel, actuellement peu ou pas équipée, mais suffisamment équipée au droit de la zone, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des habitations, mais aussi des équipements publics.

Cette zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...) à vocation dominante d'habitat, dans le respect des « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU (pièce n° 3 M3).

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage d'activités
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (soit dans une bande de 30 mètres de l'axe de la RD817, et de 100 mètres de l'axe de la voie ferrée) ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitat et d'activités ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, ...), portant à plus de 2 le nombre de lots. Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre l'aménagement global du secteur où il s'inscrit (et notamment l'enclavement des autres terrains), et devra respecter les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU (pièce n° 3 M3).
- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur

importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans les articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

#### **3.2 – Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées. A défaut, en cas d'impossibilités techniques, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **3.3 – Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 – Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2 – Assainissement**

##### **4.2.1 – Eaux usées**

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau

d'eaux pluviales.

- Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Sur le bassin versant du Goutil, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 40 % (se reporter à l'étude technique du Cabinet SIEE, en annexe du présent PLU).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 – Electricité**

- Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée en recul de :
  - 15 mètres minimum de l'axe de la RD 635,
  - 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
  - 35 mètres de l'axe principal de la voie ferrée pour l'habitat, et de 15 mètres pour les autres constructions.

Cette règle n'est toutefois pas applicable à l'extension des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie.

- Des implantations différentes de celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles, dans les lotissements ou ensembles d'habitation mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire).
- Toutefois, ces règles ne sont pas applicables dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz.

### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
  - dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'opération ;
  - dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;
  - les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative, dans la mesure où elles n'excèdent pas 2,50 mètres sous sablière.
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentés de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.
- Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
- Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7,00 mètres au faite du toit.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - pour les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, ...),
  - si la pente du terrain est forte, des hauteurs supérieures pourront être admises dans un souci d'adaptation au terrain. Les impératifs techniques devront toutefois être justifiés et ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone, et à la protection des sites. La hauteur totale sous sablière ne devra toutefois

pas dépasser 10,00 mètres.

### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galets existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Il est exigé :

#### **12.1 – Constructions à usage d'habitations**

- 2 places par lot ou logement dans le cadre des lotissements et ensembles d'habitations, réparties comme suit :
  - une place située à l'intérieur de la parcelle,
  - une place située à l'extérieur de la parcelle, à maximum 40 mètres de ladite parcelle.
- 2 places par logement pour les constructions pavillonnaires à usage d'habitation individuelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

#### **12.2 – Constructions à usage de bureaux**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les bureaux.

#### **12.3 – Constructions à usage de commerces**

- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,



- Commerces de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 4 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique sont à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m<sup>2</sup> par lot au logement.
- D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

- Le COS est fixé à 0,4.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et aux équipements d'infrastructures.

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

---

Zone à caractère naturel, actuellement peu ou pas équipée, destinée aux activités artisanales, commerciales et de services.

Elle comprend un secteur 1AUXa prenant en compte le projet d'intérêt général concernant le périmètre de protection du dépôt de gaz de la société Antargaz.

Cette zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...) à vocation principale d'activités, y compris les activités industrielles liées à la production d'énergie renouvelable (centrale photovoltaïque au sol par exemple) en respectant les « Orientations d'Urbanisme » du présent PLU.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les nouvelles constructions à usage industriel et leurs annexes à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUX 2 ci-dessous
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols non liés à une opération autorisée
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières

#### **Secteur 1AUXa**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sauf ceux autorisés à l'article 1AUX 2 ci-dessous
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les garages collectifs de caravanes
- Les Parcs Résidentiels de loisirs
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols non liés à une opération autorisée
- Les dépôts de véhicules
- Les carrières

## **ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble à condition que le projet concerne une superficie au moins égale à 1 hectare ou le solde de la zone et ce conformément aux orientations d'aménagement du PLU et aux emplacements réservés y afférant.
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (soit dans une bande de 30 mètres de l'axe de la RD817 et 100 mètres de l'axe de la voie ferrée) ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation sont admises, sous réserve que :
  - elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et dans la limite d'une habitation par activité. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat ne devra pas excéder le tiers de la surface de plancher hors œuvre nette.
  - elles fassent partie intégrante du bâtiment abritant les activités. L'écriture architecturale de chacune des entités (activité et habitation) présentera une cohérence et une harmonie d'ensemble.
- Les changements d'affectation de bâtiments à usage d'activités, dans la mesure où le changement de destination n'est pas contraire aux interdictions citées en 1AUXa et aux conditions citées 1AUX 2 et où il n'existe aucune contre-indications sanitaires ou de sécurité.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable
- Les services, bureaux, commerces doivent être liés aux activités de la zone.
- Dans le secteur 1AUXa, ne sont autorisées que :
  - Les installations industrielles, sous réserve qu'elles aient une activité n'entraînant pas un accroissement des risques, et qu'elles aient un effectif limité.
  - Les extensions mesurées des bâtiments existants sous réserve de l'avis préalable de la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement.
  - Les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUX 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans les articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins

que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

- Le long de la RD817 et de la RD13, la création de nouveaux accès et le changement de destination des accès existants sont interdits, exceptés les accès groupés représentés par l'ER 7.

### **3.2 – Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **3.3 – Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

## **ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 – Assainissement**

#### **4.2.1 – Eaux résiduaires industrielles**

- L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans un réseau public est soumise à une autorisation, subordonnée à certaines conditions (notamment un pré-traitement) conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2 – Eaux usées**

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- Pour les eaux domestiques, toute construction ou installation devra évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Pour les eaux non-domestiques, le raccordement au réseau public sera autorisé selon la nature du projet, et conditionné par les capacités du réseau existant, notamment de la station d'épuration. Un pré-traitement est obligatoire avant tout rejet dans le réseau public.

#### **4.2.3 – Eaux pluviales**

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

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE 1AUX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 16 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD817,
  - 25 mètres par rapport à l'axe du RD13,
  - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies,
  - 35 mètres par rapport à l'axe principal de la voie ferrée Toulouse-Bayonne pour l'habitat, et 15 mètres pour les autres constructions.
- Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants d'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz ainsi que pour l'implantation de constructions, d'installations et d'aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

### **ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En 1AUX :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 7,00 mètres.
- Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants d'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz ainsi que pour l'implantation de constructions, d'installations et d'aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

En 1AUXa :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4,00 mètres, hormis si le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire.
- Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants, d'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz ainsi que pour l'implantation de constructions, d'installations et d'aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

## **ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone devra être en contiguïté avec le bâtiment à usage d'activités.

## **ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur totale des constructions nouvelles, comptée à partir du sol naturel avant terrassement, ne pourra excéder 12 mètres. Cette hauteur sera réduite à 8 mètres lorsque les constructions sont situées en façade de la RD817.
- Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminées, antennes...).
- Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc....) ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

### **11.1 – Constructions à usage d'habitations**

La maison d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone devra adopter la même typologie architecturale, avec un caractère d'activités affirmé, que le bâtiment dont elle dépend.

### **11.2 – Constructions à usage d'artisanat, de commerce, d'hôtellerie et de bureaux**

- Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture leur fonction propre. Il s'agit de créer des bâtiments simples, aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales.
- Pour toutes constructions, toutes les façades devront être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères.
- Les constructions devront s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés aux constructions traditionnelles. Ainsi tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

#### **Les matériaux**

- Tous les matériaux de façade pourront être utilisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, ainsi que

l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit seront interdits.

- Sans chercher une uniformisation des couleurs, il est important de définir une gamme de teintes, les revêtements de façade seront de préférence de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, du type « ocre-gris », en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes et le blanc.
- Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalétique, acrotère, élément architectural particulier,...

### **Les toitures**

- Les toitures traditionnelles à faible pente devront être conservées (pente comprise entre 25 et 45 %).
- Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise. Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par des acrotères réalisés dans le même matériau que la façade.
- Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires, éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.
- La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert les lots.

### **Les enseignes**

- Elles devront être intégrées au volume des façades, ou être fixées sur un petit muret situé à proximité de l'entrée du lot.
- Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur un muret d'entrée,
- Les enseignes et lettres en éclairage néons sont interdits
- L'éclairage des enseignes sera réalisé en direct par appliques ou projecteurs au sol.

### **Les clôtures**

Les clôtures sont facultatives, lorsqu'elles deviennent indispensables pour l'activité, les prescriptions sont les suivantes :

- Les clôtures seront les plus transparentes possibles et devront suivre la limite de propriété. Elles seront de préférence en grillage de couleur RAL 6005 (vert foncé).
- Elles seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'essence champêtre, sauf pour les constructions, installations et aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre.
- Les clôtures en fils barbelés sont interdites.
- Les clôtures pleines en béton sont à proscrire.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdits.

- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 70 centimètres et d'un revêtement en enduit, mais ils seront interdits en façade de la RD817.

#### **Les aires de stockages**

- Les aires de stockage à l'air libre devront être protégées par des écrans visuels.
- Le long de la RD817, les aires de stockage sont interdites

### **ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **12.1 – Constructions à usage de bureaux**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les bureaux.

#### **12.2 – Constructions à usage de commerces – d'artisanat**

- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 4 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

#### **12.3 – Equipements hôteliers et de restauration**

- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels-restaurants.
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique sont à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées en espaces verts.
- Les boisements et arbres de hautes tiges existants devront être conservés ou remplacés par des plantations similaires.
- Des rideaux d'arbres ou de haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques doivent masquer les aires de stockages extérieures ainsi que les dépôts éventuels.
- Les surfaces libres de toute construction ou de stockage, y compris les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties avec une moyenne d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti.
- En façade de la RD817, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie



végétale d'essence champêtre. Les haies de Thuya, Cyprès ainsi que les plantations horticoles trop décoratives sont à proscrire.

- Toutes les parcelles d'une construction jouxtant une zone UB, doivent être aménagées par un espace végétal en limite de zone de 2,00 m de large.

Toutefois, ces règles ne sont pas applicables dans le cas de constructions, installations et aménagements permettant la production, le stockage et la distribution d'énergie renouvelable.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

---

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

---

Zone à caractère naturel, non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation pour un usage d'habitat. Cette zone pourra être urbanisée après modification ou révision du PLU.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations, utilisations et constructions neuves.

**ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les réhabilitations à l'identique ou les extensions mesurées des constructions existantes.

Les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes et le rétablissement de communication, ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation future de la zone.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

**ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur une même propriété ne doit pas porter atteinte à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, ni à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

La zone A du PLU est une zone naturelle agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Cette zone ne s'adresse qu'aux personnes recensées comme agriculteurs.

#### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- des constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- des occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure ;
- des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes travaillant sur l'exploitation ne devront pas constituer un mitage paysager (construction dans la proximité immédiate d'un siège d'exploitation) et aller à l'encontre des objectifs de préservation du caractère agricole de la zone (construction susceptible de gêner une autre exploitation agricole notamment...).
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes et le rétablissement de communication, ou liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau...).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...).
- Les changements de destination de bâtiments, dans la mesure où le changement de destination n'est pas contraire aux interdictions citées en A1 et aux conditions citées A2 du présent règlement, et où il n'existe aucune contre-indications sanitaires ou de sécurité.
- Les installations et dépôts, classés ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ou si elles constituent le complément des exploitations agricoles.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Le long de la RD 635, la création de nouveaux accès et le changement de destination de ceux existants sont interdits.
- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - dégager la visibilité vers la voie,
  - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

#### **3.2 – Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 – Desserte en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

#### **4.2 – Assainissement**

##### **4.2.1 – Eaux usées domestiques**

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu de la carte d'aptitude des sols annexée au Schéma Communal d'Assainissement, ou en l'absence, d'une expertise géologique du sous-sol. Les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.

##### **4.2.2 – Eaux usées non-domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire.

**4.2.3 – Eaux pluviales**

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de :
  - 25 mètres de l'axe de la RD 635,
  - 6 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées communes existantes ou projetées. Cette règle n'est toutefois pas applicable à l'extension des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie.

Lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 6 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction de la situation des lieux et de l'intégration paysagère du bâtiment.

- Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement, de surélévation de bâtiments existants ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants.
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentes de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :
  - 10,00 mètres pour les constructions agricoles,
  - 7,00 mètres au faîte du toit pour les autres constructions,
  - 2,50 mètres sous sablière du toit pour les abris de jardins et autres annexes.
- Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, ...) et certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

**11.1 – Bâtiments agricoles**

- Les matériaux de couverture devront être des matériaux traditionnels, ou des matériaux de teintes grises, ou peintes dans des teintes en harmonie avec l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ainsi que les matériaux réfléchissants.
- En façade, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ainsi que les matériaux réfléchissants. Les matériaux de façade seront soit traditionnels, soit contemporains intégrés au site. Les enduits ou crépis seront dans des teintes en harmonie avec l'environnement. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- Dans le cas d'extension des bâtiments existants, les couleurs d'origine pourront être conservées.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,50 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galets existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

**11.2 – Bâtiments à usage d'habitation**

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre, avec un bâti d'une hauteur maximum de 0,70 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galets existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public

- Pour les habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

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

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé



---

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites
- des milieux naturels
- des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique)
- soit de l'existence d'une activité forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations, utilisations et constructions neuves qui ne seraient pas liées à une construction ou installation existante.

##### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.1 – Règles générales**

Globalement, dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, il sera admis :

- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les extensions des constructions d'habitations aboutissant à un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette par bâtiment. Les extensions des constructions directement liées aux activités déjà existantes sont autorisées à condition d'être compatibles avec la carte d'aptitudes des sols.
- Les changements d'affectation en faveur d'un usage d'habitation et à condition qu'ils ne produisent pas de SHON supplémentaire et qu'ils respectent les recommandations du schéma directeur d'assainissement.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments suite à un sinistre est autorisée :
  - Sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne.
  - Sous réserve que la destruction n'ait pas été causée par une inondation, sans quoi la reconstruction est interdite. Cette mesure ne s'applique pas aux reconstructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.
  - Sous réserve que le bâtiment soit implanté à plus de 4 mètres de la berge de la Garonne et que la limite de la surface de plancher soit située à 1 mètre au-dessus de la limite de la berge du cours d'eau, ou respecte les conditions de l'article 2.2 ci-dessous.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement pour caravanes déjà

existants, et des bâtiments destinés aux services communs de ces installations, dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et où ils ne sont pas situés en zone inondable.

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes, le rétablissement des communications ou liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau, chemins...).
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les équipements collectifs sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (soit dans une bande de 30 mètres de l'axe de la RD817, de 100 mètres de l'axe de la voie ferrée, de 300 mètres de l'axe de l'A64) ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

## **2.2 - En zone inondable**

NB : Se reporter au règlement graphique, au report de la Cartographie Informative de la DIREN dans le rapport de présentation et consulter le document original du volet « Informations relatives aux zones inondables » du présent PLU.

Toute construction ou extension dans la zone inondable indiquée doit être réalisée de manière à ce que le premier plancher bas des constructions se situe au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 – Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans les articles R.111-5 et R.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Le long de la RD817 et la RD635, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

#### **3.2 – Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **3.3 – Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètre pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 – Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 – Assainissement**

#### **4.2.1 – Eaux usées**

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu de la carte d'aptitude des sols annexée au Schéma Communal d'Assainissement, ou en l'absence, d'une expertise géologique du sous-sol. Les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 – Electricité**

- Pour des raisons de sécurité et d'exploitations, sont autorisés, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 63kV et 2 x 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.

## **ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de :

- au moins 75 mètres de l'axe de la RD817.

Une implantation différente pourra être proposée dès lors qu'une étude répondant aux problématiques mentionnées dans l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme sera réalisée.

Ces distances d'implantations ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.

- 25 mètres de l'axe de la RD635,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées communes existantes ou projetées. Cette règle n'est toutefois pas applicable à l'extension des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie.

Lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 6 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction de la situation des lieux et de l'intégration paysagère du bâtiment.

- Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement, de surélévation de bâtiments existants ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur une même propriété ne doit pas porter atteinte à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, ni à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Dans le cas d'agrandissement et d'annexes, la hauteur de la nouvelle construction devra être proportionnelle à celle de la construction existante de manière à assurer l'insertion de l'ensemble construit dans l'environnement tout en étant compatible avec le caractère naturel de la zone.
- En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7,00 mètres au faîte du toit, et 2,50 mètres sous sablière du toit pour les abris de jardins et autres annexes.
- Cette mesure ne s'applique pas aux équipements collectifs ou d'intérêt général.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique sont à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé