



# Commune de **MAUZAC (31)**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### **Elaboration**

**1ère modification**

**1ère modification simplifiée**

**2ème modification simplifiée**

**2ème modification**

**1ère révision allégée**

**3ème modification simplifiée**

**1ère Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU**

approuvée le 18 novembre 2011

approuvée le 26 avril 2013

approuvée le 6 mars 2014

approuvée le 8 juillet 2014

approuvée le 05 juillet 2018

approuvée le 05 juillet 2018

approuvée le 14 mars 2019

approuvée le 27 janvier 2026

## 4.1 - REGLEMENT



**MREnvironnement**  
EIRL Mathilde Redon

**atelier urbain**  
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE

**atelier urbain** SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | [contact@atelierurbain.net](mailto:contact@atelierurbain.net)



## SOMMAIRE

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A- Dispositions générales .....</b>                                                   | <b>3</b>  |
| <b>B - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>Zone U.....</b>                                                                       | <b>12</b> |
| <b>Zone UX.....</b>                                                                      | <b>25</b> |
| <b>C - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>                          | <b>29</b> |
| <b>Zone AU.....</b>                                                                      | <b>30</b> |
| <b>Zone AUX.....</b>                                                                     | <b>39</b> |
| <b>Zone AU0.....</b>                                                                     | <b>45</b> |
| <b>D - Dispositions applicables aux zones agricoles à protéger .....</b>                 | <b>45</b> |
| <b>Zone A .....</b>                                                                      | <b>46</b> |
| <b>E - Dispositions applicables aux zones naturelles ou forestières a protéger .....</b> | <b>51</b> |
| <b>Zone N.....</b>                                                                       | <b>52</b> |

## ***A- DISPOSITIONS GENERALES***

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Etablis conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

## **2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables,

- Les articles L111-1-4, L.111-9, L.111-10, L.127-1, L.127-2, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
  - Le droit de préemption urbain,
  - Les zones d'aménagement différé,
  - Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

## **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Les documents graphiques font apparaître la division en zones du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine qui correspond ;
  - Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
  - Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser qui correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole qui correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle ou forestière qui correspond à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Des chiffres ou des lettres majuscules ou minuscules quelconques peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes ou au besoin des secteurs différents à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Le PLU identifie et localise également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires ;
- Les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme ;

- Des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à modifier en application du Code de l'Urbanisme ;
- Des éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable ;
- Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de la loi sur l'eau ;
- Les zones d'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de la loi sur l'eau.

#### **4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

#### **5 - OUVRAGES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif sont autorisés. Cette disposition s'applique même si ces ouvrages ne respectent pas les dispositions la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

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

#### **6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, les cartes des aléas inondations et mouvements de terrain (érosion des berges et glissements de terrain) constituent les documents de référence pour la prise en compte des risques sur la commune.

##### **A noter**

Pour la zone inondable, le Plan des Surfaces Submersibles approuvé par décret en 1951 vaut PPR en l'absence de PPR approuvé.

En concertation avec les services de l'Etat, et étant donné l'avancement du PPRN, c'est le tracé de la zone inondable identifié dans la carte d'aléas du PPRN qui a été repris à titre informatif sur le plan de zonage du PLU.

Les dispositions réglementaires prises dans la zone inondable sont celles retenues usuellement dans l'attente de l'approbation du PPRN qui s'imposera en tant que servitudes d'utilité publique.

## **7 – PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT**

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (cf. les Annexes du PLU).

## **8 – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES**

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 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 recensés sur la commune figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique de la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

## **9 – CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS**

Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la

voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Selon l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des règles d'implantation différentes peuvent être prévues selon les dispositions des articles L.111-8 et L.111-10 du code de l'urbanisme.

## **10 – IDENTIFICATION DES ELEMENTS NATURELS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER**

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément au code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au code de l'urbanisme, il est précisé que toute intervention sur ces sites classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie. La commune pourra se positionner sur la recevabilité de la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire du cours d'eau ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.

### **11 - CONSTRUCTION DETRUITE PAR SINISTRE**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **12 - RESTAURATION D'UN BATIMENT**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **13 - LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ**

En application de la circulaire ministérielle BSEI n°06-254 du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations, il est rappelé qu'il ne peut être implanté :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine ou zone des premiers effets létaux (PEL) : aucun nouvel établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (ERP), ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine ou zone des effets létaux significatifs (ELS) : aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance de la zone des dangers très graves pour la vie humaine ou zone des effets létaux significatifs, les seuils de densité d'occupation suivants doivent être respectés :

- Densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et

occupation totale inférieure à 30 personnes, et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la conduite pour les canalisations de catégorie A.

- Densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes, pour les canalisations de catégorie B.

### **14 – OUVRAGES D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE**

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

### **15 – DEFINITIONS**

#### **ANNEXE**

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et implantée à l'écart de celle-ci.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, une piscine, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses....

#### **SURFACE DE PLANCHER**

Selon l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

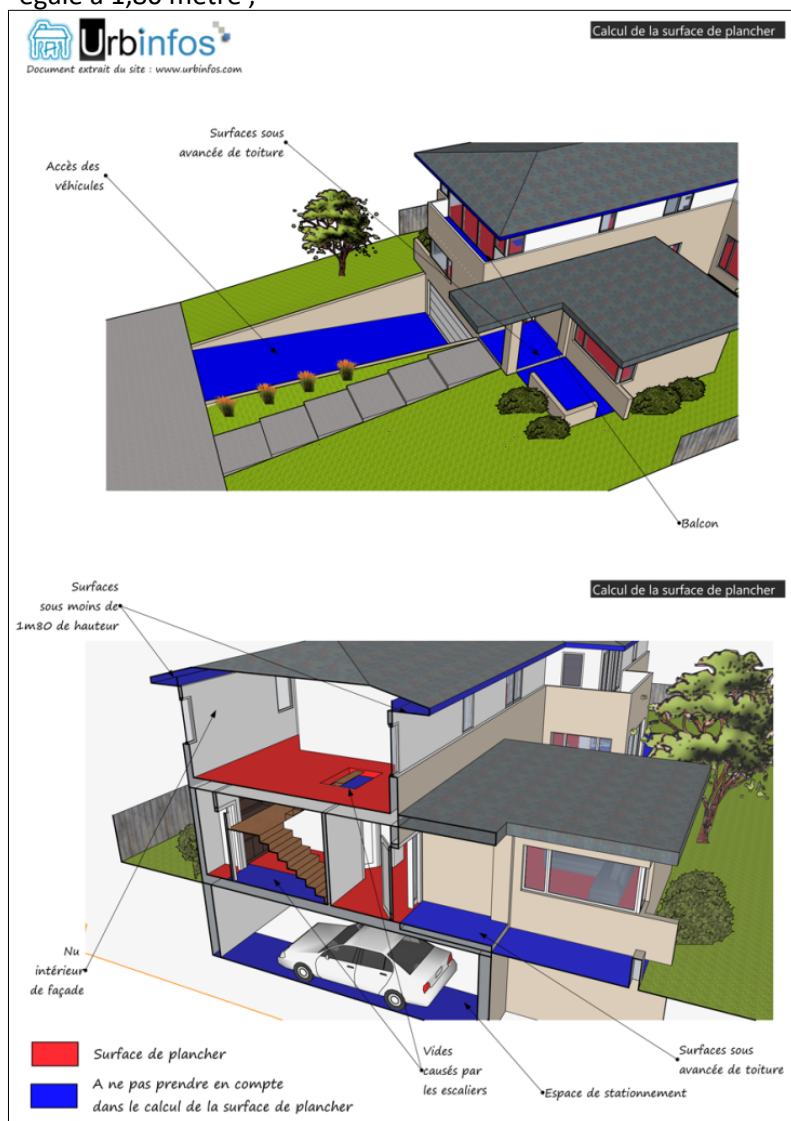
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les



embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

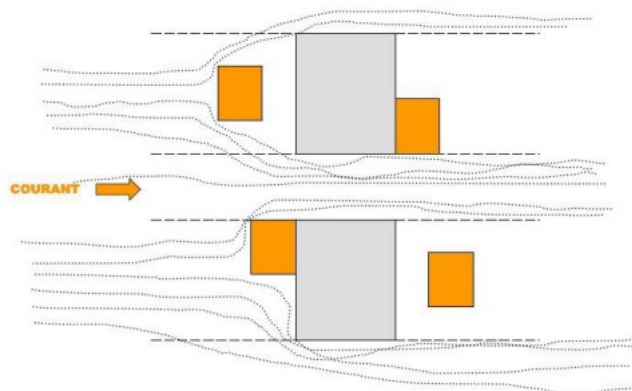
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### OMBRE HYDRAULIQUE

Est dans l'ombre hydraulique d'un bâtiment, pour l'écoulement des eaux, toute construction située dans la continuité du bâti sans y être forcément attenante (en amont ou en aval du bâtiment).



### SENS D'ÉCOULEMENT DES EAUX

Il est considéré comme parallèle au lit majeur du cours d'eau en crue ou, lorsque l'on en dispose, perpendiculaire à la ligne d'isocote de référence reportée sur la carte des aléas, sauf indication chenal de crue.

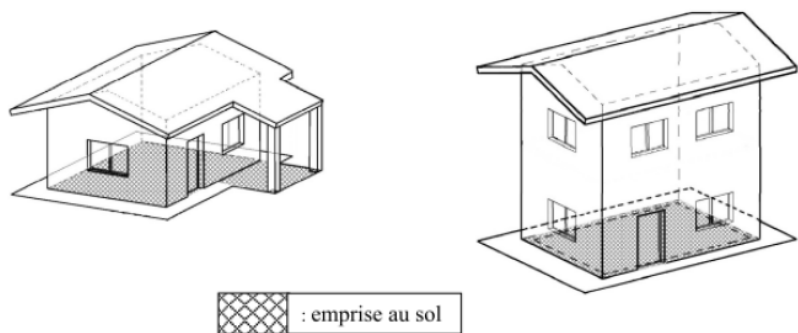


### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.

A noter : les piscines et les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.



***B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES***

## ZONE U

### ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles autorisées à l'article U-2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Dans le secteur U3, les constructions destinées au commerce et à l'artisanat,
- Dans la zone inondable, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article U-2 et notamment la création de sous-sol ou demi-sous-sol, la réalisation de remblais, la réalisation de logements supplémentaires en zone d'aléa fort.

### ARTICLE U-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - En dehors de la zone inondable

- Le cas échéant, les travaux et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- En cas d'opération d'aménagement de plus de 15 logements ou 15 lots, au moins 10% de ceux-ci seront affectés à la production de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles ne créent pas de nuisances aux lieux avoisinants.
- L'extension des activités existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires aux lieux avoisinants, et dans le cas de l'exploitation

agricole située au sud du centre bourg, à condition de l'impossibilité avérée de réaliser cette extension sur un autre site.

- L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

#### 2 - Dans la zone inondable (et dans l'attente de l'approbation du PPRN)

##### Constructions existantes

- L'adaptation, la réfection, l'aménagement, la surélévation des constructions existantes à condition de ne pas aggraver les risques.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à condition de ne pas aggraver les risques et de respecter les règles suivantes :
  - Premier plancher situé au-dessus des plus hautes eaux connues sauf si impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté.
  - L'extension sera limitée à 20 m<sup>2</sup> en zone d'aléa fort.
- L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages...). Elle sera limitée à 20 m<sup>2</sup> en zone d'aléa fort.
- Les travaux de démolition de construction à la condition de ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
- Le changement de destination à condition de respecter les règles suivantes :
  - Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction ;
  - Premier plancher situé au-dessus des plus hautes eaux connues sauf si impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté.

##### Constructions nouvelles

- Les constructions à usage d'habitat à condition de respecter les

règles suivantes :

- Premier plancher situé à 20 cm au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- Construction implantée dans le sens d'écoulement des eaux.
- La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau...)
- Les piscines, à la condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel.
- La construction de terrasses non couvertes à la condition de ne pas nuire à l'écoulement et au stockage des eaux et que le niveau fini de la terrasse de pas supérieur au terrain naturel avoisinant (tolérance de 10 cm).
- Les constructions d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation ou de garage particulier.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

- Toute création d'accès est interdite sur les itinéraires de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD4). Sur les autres itinéraires de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, les accès doivent être groupés et limités sous réserve des distances de visibilité suffisantes (RD53, RD53E, RD10 et RD 28C).
- En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

L'accès direct à l'A64 et aux bretelles de l'échangeur de l'A64 est interdit.

L'accès direct à la Route dite de Montaut, la VC n°5, est interdit pour les parcelles B4-663 et C3-784, telles que cadastrées à la date d'approbation du présent règlement conformément à l'orientation d'aménagement de principes concernant la zone U2 du lieu-dit « Brunet ».

### **2 - Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies nouvelles de desserte disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces

(piétons, cycles), AEP, réseau incendie, et le cas échéant, assainissement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

## **ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau potable - Assainissement**

#### **1.1 - Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1.2 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **1.3 - Assainissement**

##### **- Eaux usées**

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé.

##### **- Eaux résiduaires**

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

##### **- Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

### **2 - Réseaux divers : électricité, téléphone...**

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, muret technique).

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de la

construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

### **3 - Collecte des déchets**

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

### **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

#### **1 - Secteur U1**

**1.1** - Toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement des emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées.

**1.2** - Des implantations différentes seront admises pour permettre un retrait à l'alignement :

- Lorsque la parcelle est bordée par au moins deux voies ;
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines ;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui ne permettent pas la réalisation du

projet à l'alignement.

- Dans le cas des annexes et des piscines, ou d'un garage attenant à la construction principale, qui pourront être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement.

#### **2 - Secteur U2 (hors sous-secteur U2a)**

**2.1** - Toute construction ou installation doit être implantée :

- à au moins 50 mètres de l'axe de l'A64,
- à au moins 25 mètres de l'axe des bretelles de l'échangeur de l'A64,
- à au moins 6 mètres de l'alignement de la RD10,
- à l'alignement ou à au moins 2 mètres de l'alignement des autres emprises publiques ou de la limite des voies privées existantes ou projetées ayant fait l'objet d'un certificat de bornage.

#### **3 - Sous-secteur U2a**

**3.1** - Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 10 mètres de la limite des emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées.

**3.2** - Toute construction ou installation doit être implantée :

- Sur une parcelle ou une unité foncière disposant d'une façade d'au moins 25 mètres de large par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques, au sens du code de la voirie routière, et aux voies du domaine privé de la commune. Cette contrainte ne s'applique pas aux parcelles OC 886, 898 et 904 telles que cadastrées à la date d'approbation de la 2ème modification du PLU.

Et

- A l'intérieur d'une bande constructible de moins de 45 mètres de profondeur comptée à partir de la limite des emprises publiques, des voies publiques, au sens du code de la voirie routière, et des voies du



domaine privé de la commune. Cette contrainte ne s'applique pas à la parcelle OC 904 telle que cadastrée à la date d'approbation de la 2ème modification du PLU.

Au-delà de cette bande constructible de 45 mètres, seules les annexes, dont l'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée ne dépasse pas 20 m² sont autorisées.

#### **4 - Secteur U3**

---

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 10 mètres de l'alignement de la RD 53,
- 6 mètres de la limite des autres emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées ayant fait l'objet d'un certificat de bornage.

#### **5 - Secteurs U2 et U3, sous-secteur U2a,**

---

Des implantations différentes à celles définies ci-dessus seront admises pour permettre :

- Un retrait à l'alignement :
  - Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;
  - Lorsqu'une construction nouvelle doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines.
  - Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.
- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des emprises publiques ou de la limite des voies privées existantes au

moins égale à celle du bâtiment existant ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance des emprises publiques ou de la limite des voies privées existantes ou projetées au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### **6 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

### **ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1 - Secteur U1**

---

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié sur une limite séparative latérale.

Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

#### **2 - Secteurs U2 (hors U2a) et U3**

---

Toute construction nouvelle devra être édifiée :

- Soit en limite séparative à condition :
  - de s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite

séparative par une construction voisine existante ou projetée,

- ou que la construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la dite limite, conformément à la définition de la hauteur donnée à l'article U-10.
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- À au moins de 5 mètres des berges des fossés, ruisseaux et cours d'eau.

### **3 - Sous-secteur U2a**

Toute construction nouvelle devra être édifiée à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

### **4 - Secteurs U1, U2 et U3, sous-secteur U2a**

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- L'implantation des constructions à l'alignement des liaisons douces.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

### **5 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

### **ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des constructions existantes devront être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

### **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée par la projection au sol, au nu des murs, de la construction principale et des annexes.

#### **1 - Secteur U1**

Non réglementé

#### **2 - Secteur U2, sous-secteur U2a**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder :

- 20 % de la superficie du terrain en cas de recours à un système d'assainissement non collectif en cas de constructions à usage d'habitat ;
- 40 % de la superficie du terrain en cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement en cas de constructions à usage d'habitat ;
- 60 % de la superficie du terrain en cas de constructions à usage d'activités.
- 60 % de la superficie du terrain en cas de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

### **3 - Secteur U3**

---

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

### **4 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

### **ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

### **1 - Secteur U1**

---

La hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 mètres.

### **2 - Secteurs U2 et U3, sous-secteur U2a**

---

- La hauteur maximale ne pourra excéder 6,50 mètres.

### **3 - Secteurs U1, U2 et U3, sous-secteur U2a**

---

Des hauteurs différentes à ces dispositions seront admises :

- En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ;

- Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes... ;
- Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

### **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1 – Principes généraux**

---

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Dans le secteur U3, le plus grand soin sera apporté au projet architectural et paysager afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau

renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,

- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Dans les espaces protégés au titre des sites ou des monuments historiques, la mise en œuvre de systèmes solaires et photovoltaïques, des toitures végétalisées, d'isolations par l'extérieur... pourra être limitée ou interdite conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

## **2 - Façades**

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application à la truelle ou talochée fin, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Outre les enduits, l'utilisation de la terre cuite ou du bois est autorisée.

Les bâtiments anciens ou d'intérêt patrimonial caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés à l'identique de la construction d'origine :

- S'il y a lieu, les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse.
- Toute la modénature existante (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments

décoratifs seront conservés et restaurés.

- Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, aux granges, étables ou remises seront conservées et entretenues (lambrequins, ferronneries...).

## **3 - Toitures**

### **3.1 - Secteur U1**

Les toitures seront exclusivement réalisées en tuiles canal avec une pente comprise entre 28 et 35%.

Les débords de toit, sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive, sont obligatoires sauf en cas de réalisation de corniches.

### **3.2 - Secteurs U2 et U3, sous-secteur U2a**

Lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, elles auront une pente maximum de 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Les débords de toit, sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive, sont obligatoires sauf en cas de réalisation de corniches.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Des toitures différentes seront admises dans le cas des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **4 - Bâti ancien traditionnel**

Toute restauration, modification partielle, surélévation ou extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine.

### **4.1 - Toitures**

Le principe est de conserver le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les toitures seront réalisées en tuiles canal avec une pente comprise entre 28 et 35%.

Les débords de toit sont obligatoires sauf en cas de réalisation de corniches. Ces débords seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive.

Excepté dans le secteur U1, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

Les ouvertures modifiant sensiblement l'aspect des toitures et des constructions, sont interdites : par exemple les lucarnes en saillie sur la pente des toitures...

#### **4.2 - Façades**

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau. Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les façades à colombage et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles (habitation, granges, étables, remises...) seront conservées et entretenues.

Les baguettes d'angle sont interdites.

#### **4.3 - Ouvertures**

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce ou de bureaux.

Les encadrements en brique pleine masse seront conservés ou marqués par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade.

Les volets, portes et menuiseries seront peints (lasures « ton bois » interdites). Les portes de garage seront faites d'éléments verticaux simples et peintes. Elles ne comporteront pas d'oculus. Elles seront réalisées en harmonie avec les autres menuiseries.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).

L'utilisation du PVC est interdite.

#### **4.4 - Zinguerie**

Tous les ouvrages de zinguerie seront réalisés en matériau métallique sans enduit : zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier...

### **5 - Clôtures**

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de :

- 1,60 mètre en bordure de voie ou d'emprise publique
- 2 mètres en limite séparative.

#### **5.1 - Secteur U1**

- En bordure de voie ou d'emprise publique, lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, la

continuité du bâti devra être réalisée jusqu'à ladite limite, par :

- Un mur plein,
  - Ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- En limite séparative, lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :
- Une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. En cas d'implantation d'un grillage, les murs bahuts sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,60 mètre.
  - En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée en mur plein en prolongement de la construction.

## **5.2 - Secteur U2, sous-secteur U2a**

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- En bordure de voie ou d'emprise publique :
  - Un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
  - Ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.
- En limite séparative, par :
  - Une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. En cas d'implantation d'un grillage, les murs

bahuts sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,60 mètre.

- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée par un mur plein ne dépassant pas 5 mètres de long en prolongement de la construction.

## **5.3 - Secteur U3**

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre. En cas d'implantation d'un grillage, les murs bahuts sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,60 mètre.

## **5.4 - Dans la zone inondable définie au plan de zonage**

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales en mélange.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

## **5.5 - Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental**

Aux embranchements routiers, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de ces embranchements. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes sur une longueur de 30 mètres. Il peut être commandé de limiter à 1 mètre la hauteur des haies vives ou plantations bordant certaines parties du domaine public routier départemental.

## **6 - Bande de recul**

Dans le secteur U2, la bande de recul des bâtiments d'activités par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

## 7 - Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

## ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1 – Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Sur chaque unité foncière réservée à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

### 2 - Construction à usage d'habitation

#### 2.1 - Secteur U1

- Aucune place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 80 m<sup>2</sup>,

- 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- 1 place stationnement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état,
- Aucune place de stationnement dans le cas de bâtiments à rénover,
- 1 place stationnement dans les autres cas.

#### 2.2 - Secteurs U2 et U3, sous-secteur U2a

- Au moins 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>,
- Auxquelles s'ajoute une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire arrondis au niveau supérieur<sup>1</sup>.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état,
- Pour les opérations d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : en plus des places créées conformément aux dispositions précédentes, il est exigé 1 place de stationnement, directement annexée à la voirie de l'opération, par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 3 lots.

### 3 - Autres constructions

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur U1, et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les autres cas.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20

<sup>1</sup> Un logement de 81 à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher = 2+1 places de stationnement, un logement de 161 à 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher = 2+2 places de stationnement, ...

m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public.

La mutualisation des places de stationnement est autorisée avec des équipements d'intérêt collectif ou de services publics déjà existants à proximité.

#### **4 - Stationnement des 2 roues**

La création d'au moins 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

Dans le cas des équipements publics, la mutualisation des places de stationnement est autorisée avec des équipements d'intérêt collectif ou de services publics déjà existants à proximité.

#### **5 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

### **ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

#### **1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **2 - Autres plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les boisements, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés.

Toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier caler sur les opérations de replantation.

Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

#### **3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- Les espaces libres des terrains bâtis doivent être traités en jardin planté et engazonné. Ils comporteront au moins un arbre de haute



tige pour :

- 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction dans le cas général,
  - 125 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction dans le secteur U3.
- Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements ou 10 lots et soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, au moins 10% de la superficie de l'unité foncière aménagée sera affectée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

Ces espaces ne devront pas être des délaissés, mais contribuer à un aménagement qualitatif de l'opération.

- Pour les constructions à usage d'activité, des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En complément, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles mitoyennes à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

Des dispositions différentes seront admises dans le cas des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet

## **ZONE UX**

### **ARTICLE UX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- Des occupations des sols et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UX-2 ci-dessous.

### **ARTICLE UX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires au développement des activités de l'ONERA à condition qu'elles ne créent pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux avoisinants et respectent la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UX-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

- Toute création d'accès est interdite sur les itinéraires de 1<sup>ère</sup>

catégorie (RD4). Sur les autres itinéraires de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, les accès doivent être groupés et limités sous réserve des distances de visibilité suffisantes (RD53, RD53E, RD10 et RD 28C).

- En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

#### **2 - Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies nouvelles de desserte disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.

Les éventuelles voies en impasse comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

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

#### **1 - Eau potable - Assainissement**

##### **1.1 - Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### 1.2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 1.3 - Eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par captage ou par forage de la nappe phréatique, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles, doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

### 1.4 - Assainissement

#### - Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

#### - Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit sauf si ces effluents sont assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa concernant les « eaux usées ». Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires

industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

#### - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

## **2 - Réseaux divers : électricité, téléphone...**

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, muret technique).

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

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de la construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

#### **ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Toute construction ou installation doit être implantée :

- à au moins 15 mètres de l'alignement de la RD 53,
- à l'alignement ou à au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées.

#### **ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être édifiée :

- En limite séparative,
- Ou à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE UX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1 – Principes généraux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction.

- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

## **2 - Bande de recul**

---

La bande de recul des constructions par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

## **3 - Dépôts**

---

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

### **ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Non réglementé

### **ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

#### **1 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

---

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 400 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction dans le cas général.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 20 mètres en bordure des voies publiques ou privées, existantes ou projetées et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet

***C - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER***

## ZONE AU

### ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- Les constructions nouvelles à condition :
  - qu'elles soient réalisées au fur et à mesure de l'avancée des réseaux.
  - qu'elles permettent, dans le cadre de l'aménagement de la zone AU de Camp gros, la constitution d'un front bâti, éventuellement discontinu, en vis à vis du mail et de la place prévus dans l'orientation d'aménagement de principe annexée au PLU.
- En cas d'opération d'aménagement de plus de 15 logements ou 15 lots, au moins 10% de ceux-ci seront affectés à la production de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux avoisinants.

## ARTICLE AU-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

### 1 - Accès

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

- Toute création d'accès est interdite sur les itinéraires de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD4). Sur les autres itinéraires de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, les accès doivent être groupés et limités sous réserve des distances de visibilité suffisantes (RD53, RD53E, RD10 et RD 28C).
- En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

## 2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies créées seront compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU : elles devront favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), AEP, réseau incendie, et le cas échéant, assainissement.

Les éventuelles voies en impasse, comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément. Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies se prolongeront par une liaison douce se raccordant au réseau général.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif devront réserver la possibilité d'un bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les voies de desserte disposeront d'une largeur de chaussée :

- D'au moins 4,50 mètres dans le cas des zones AU du Village et du Plan et des voies secondaires de la zone AU de Camp Gros.
- D'au moins 5,50 mètres dans le cas des voies structurantes à double sens de la zone AU de Camp Gros.

Ces voies intégreront la mise en place de liaisons douces qui devront répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité de l'ensemble des usagers.

## ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - Eau potable - Assainissement

#### 1.1 - Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### 1.2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 1.3 - Assainissement

##### - Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

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

##### - Eaux résiduaires

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

##### - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.



Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

## **2 - Réseaux divers : électricité, téléphone,...**

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, muret technique).

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

## **3 - Collecte des déchets**

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie. Ces aménagements devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

## **ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

### **1 - Conformément aux orientations d'aménagement et de programmation des lieux-dits « Le Plan », « Le Village »**

- Les constructions et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être implantées :
  - Dans le cas de la parcelle B1-175, telle qu'elle est cadastrée à la date d'approbation du présent règlement, à au moins 20 mètres de l'alignement de la RD 53.
  - Dans le cas des parcelles B1-178, B1-192 et B1-193, telles qu'elles sont cadastrées à la date d'approbation du présent règlement, à l'alignement ou à une distance ne dépassant pas 6 mètres de l'alignement de la RD 53.
  - À au moins 20 m de l'alignement du chemin des Douze.
  - Dans les autres cas, à l'intérieur d'une bande de terrain d'une largeur maximale de 20 mètres comptés à partir de la limite des autres emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines devront être implantées à au moins 2 mètres de la limite des emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées.

### **2 - Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation du lieu-dit « Camp Gros »**

- Toute construction ou installation doit être implantée :
  - à au moins 10 mètres de l'alignement de la RD 10,
  - dans le secteur A1, à au moins 10 m de la limite d'emprise de la voie qui longe le mail projeté,
  - dans le secteur A2,
    - à l'intérieur d'une bande constructible de 18 mètres de large

comptée à partir de la limite des emprises publiques **ou** des voies privées existantes ou projetées ayant fait l'objet d'un certificat de bornage, à condition, dans le cas des annexes, que celles-ci aient une surface de plancher de plus de 20 m<sup>2</sup> ;

- à au moins 3 mètres de la limite des emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées ayant fait l'objet d'un certificat de bornage, dans le cas des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines.
- dans le secteur B1,
  - à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie structurante projetée ;
  - à l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres de large comptée à partir de la limite de l'emprise publique, à condition, dans le cas des annexes, que celles-ci aient une surface de plancher de plus de 20 m<sup>2</sup> ;
  - à au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées ayant fait l'objet d'un certificat de bornage dans le cas des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et des piscines.
- dans le secteur B2, à au moins 8 mètres de la limite d'emprise de la voie structurante projetée.

**3 - Des implantations différentes seront imposées pour permettre** un retrait à l'alignement : lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.

#### **4 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de

l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

### **ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **1 - Dans les zones AU du Village, du Plan et de Camp gros (excepté pour le secteur A2)**

Toute construction nouvelle devra être édifiée :

- Soit en limite séparative à condition :
  - De s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par une construction voisine existante ou projetée,
  - Ou que la construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur ladite limite, conformément à la définition de la hauteur donnée à l'article AU-10.
  - Ou que la construction soit située à l'alignement d'une liaison douce.
- Soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.
- à au moins de 5 mètres des berges des fossés, ruisseaux et cours d'eau.

#### **2 - Dans le secteur A2 de la zone AU de Camp gros**

Toute construction nouvelle devra être édifiée :

- Sur une limite séparative latérale.
- Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

#### **3 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un

même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

#### **ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée par la projection au sol, au nu des murs, de la construction principale et des annexes.

##### **1 - Construction à usage d'habitat**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

##### **2 - Construction à usage d'activité**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

##### **3 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

#### **ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain

naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres.

**Des hauteurs différentes aux dispositions réglementaires seront admises :**

- Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes... ;
- Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1 – Principes généraux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera avantageusement fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Dans les espaces protégés au titre des sites ou des monuments historiques, la mise en œuvre de systèmes solaires et photovoltaïques, des toitures végétalisées, d'isolations par l'extérieur... pourra être limitée ou interdite conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

## 2 - Façades

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application à la truelle ou talochée fin, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

## 3 - Toitures

### 3.1 - Zone AU du Village

Les toitures sont majoritairement réalisées en tuiles canal avec une pente comprise entre 28 et 35%.

Elles peuvent cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

A ce titre, elles peuvent intégrer la réalisation de toitures terrasses végétalisées en harmonie avec l'architecture mise en œuvre.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

### 3.2 - Autres zones AU

Lorsqu'elles sont réalisées en tuiles, les toitures auront une pente maximum de 35 %.

La couverture sera alors réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées en limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées ci-dessus.

## 4 - Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

### 4.1 – Zone AU de Camp gros

En bordure du mail et de la place prévus dans le schéma d'aménagement de principe :

- Pour le secteur A1, par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.
- Pour le secteur A2, lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, la continuité du bâti à l'alignement de l'espace public, lorsque c'est ce choix d'implantation qui a été retenu, devra être réalisée jusqu'à la-dite limite par :
  - Un mur plein,

- Ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

#### **4.2 – Zones AU**

En bordure des autres voies ou emprises publiques citées au point 4.1, par :

- Un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- Ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

#### **4.3 - En limite séparative**

- Par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.
- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée par un mur plein, ne dépassant pas 5 mètres de long, en prolongement de la construction.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

#### **4.4 - Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental**

Aux embranchements routiers, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de ces embranchements. La même hauteur doit être

observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes sur une longueur de 30 mètres. Il peut être commandé de limiter à 1 mètre la hauteur des haies vives ou plantations bordant certaines parties du domaine public routier départemental.

### **5 - Bande de recul**

Dans les secteurs A1 et B2 identifiés par le schéma d'aménagement de principe de la zone AU de Camp gros, la bande de recul des constructions par rapport à la RD 10 sera traitée en espace vert paysager et boisé afin de constituer un parc arboré d'arbres de haut jet permettant de créer un dialogue avec le fleuve et les boisements qui le bordent.

### **6 - Dépôts**

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

## **ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **1 – Principes généraux**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Sur chaque unité foncière réservée à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

ans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter

l'imperméabilisation des sols.

## **2 - Construction à usage d'habitation**

---

- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état,
- Au moins 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,
- Au moins 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>,
- Auxquelles s'ajoute une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire arrondi au niveau supérieur<sup>2</sup>.
- Pour les opérations d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : en plus des places créées conformément aux dispositions précédentes, il est exigé 1 place de stationnement, directement annexée à la voirie de l'opération, par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 3 lots ou logements créés.

## **3 - Autres constructions**

---

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.

---

<sup>2</sup> Un logement de 81 à 160 m<sup>2</sup> = 2+1 places de stationnement, un logement de 161 à 240 m<sup>2</sup> = 2+2 places de stationnement, ...

- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits.

## **4 - Stationnement des 2 roues**

---

- au moins 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

## **5 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

## **ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

### **1 - Plantations existantes**

---

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les boisements, identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés.

Toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des

raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier caler sur les opérations de replantation.

Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

## **2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.
- Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements ou 10 lots et soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif, au moins 10% de la superficie de l'unité foncière aménagée sera affectée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales (1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace commun) et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

Ces espaces ne devront pas être des délaissés, mais contribuer à un aménagement qualitatif de l'opération.

- Pour les activités, des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En complément, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles mitoyennes à vocation

d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

### **ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet

## ZONE AUX

### ARTICLE AUX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

### ARTICLE AUX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au PLU.
- Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition :
  - Qu'elles ne contribuent pas à produire une image dévalorisante de la zone d'activités (par exemple : casse automobiles, centrales à béton, dépôts de matériaux...).
  - Qu'elles ne créent pas de nuisances aux lieux avoisinants.
  - Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant une superficie minimale de 1 ha ou le solde de la zone.

### ARTICLE AUX-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

- Toute création d'accès est interdite sur les itinéraires de 1ère catégorie (RD4). Sur les autres itinéraires de 2ème et 3ème catégories, les accès doivent être groupés et limités sous réserve des distances de visibilité suffisantes (RD53, RD53E, RD10 et RD 28C).
- En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

L'accès direct à la RD 53 est interdit en dehors de celui prévu dans l'orientation d'aménagement de principe annexée au PLU.

#### 2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.



Les voies en impasse comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif devront réserver la possibilité d'un bouclage avec des opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

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

### **1 - Eau potable - Assainissement**

#### **1.1 - Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1.2 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **1.3 - Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en

vigueur.

##### **- Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

### **2 - Réseaux divers : électricité, téléphone, ...**

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager ou relevant du régime déclaratif doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, muret technique).

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

## **ARTICLE AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

### **1 - Toute construction ou installation doit être implantée :**

- À 15 mètres de l'alignement de la RD 53,
- À au moins 5 mètres de l'alignement des autres emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées.

### **2 - Des implantations différentes seront imposées pour permettre :**

- Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.

### **3 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

## **ARTICLE AUX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **1 - Toute construction doit être implantée**

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- À au moins de 10 mètres des berges des fossés, ruisseaux et cours d'eau.

### **2 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un

même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

## **ARTICLE AUX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE AUX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

### **Des hauteurs différentes seront admises :**

- Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes...

## **ARTICLE AUX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 – Principes généraux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

## **2 - Façades et toitures**

L'axe de faîtage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire à la RD53 considérée à la hauteur du point d'accès sur la zone d'activités.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Sont à proscrire :

- Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

La pente des toitures n'excèdera pas 45%. Elle sera masquée à la vue par un acrotère.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement.

Les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

## **3 - Clôtures**

### **3.1 - Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :**

- Par des panneaux de mailles métalliques soudées posés sur des supports et poteaux métalliques doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- Ou par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.
- En limite d'une zone N, ou d'un de ses secteurs, par une haie pluristratifiée d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

### **3.2 - L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de :**

- 1,60 mètre en bordure de voie ou d'emprise publique,
- 2 mètres en limite séparative.

### **3.3 - Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental**

Aux embranchements routiers, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de ces embranchements. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes sur une longueur de 30 mètres. Il peut être commandé de limiter à 1 mètre la hauteur des haies vives ou plantations bordant certaines parties du domaine public routier départemental.

## **4 - Bande de recul**

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera traitée en jardin engazonné et planté.

## 5 - Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

### ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

#### 1 – Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Sur chaque unité foncière réservée à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### 2 - Autres constructions

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.

## 3 - Stationnement des 2 roues

La création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

### 4 - Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

### ARTICLE AUX-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

#### 1 - Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les boisements, identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au maillage du réseau de desserte, et des voies piétonnières et cyclables.

Toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier caler sur les opérations de

replantation.

Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

## **2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

---

Les espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. Au moins 30% de ces espaces, dont les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies, doivent être aménagés en jardin planté et engazonné. Ces espaces libres comporteront au moins 1 arbre de haut jet pour 300 m<sup>2</sup> de terrain.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe...

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 20 mètres en bordure de la RD53.

### **ARTICLE AUX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet

## **ZONE AU0**

### **ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés.

### **ARTICLE AU0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- À au moins 10 mètres de l'alignement de la RD10,
- À au moins 5 mètres de l'alignement des autres emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées ayant fait l'objet d'un certificat de bornage.

### **ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale 3 mètres.

### **ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

SANS OBJET

### **ARTICLE AU0- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

SANS OBJET

***D - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES  
A PROTEGER***

## ZONE A

### ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- Des occupations des sols et des installations nécessaires :
  - à l'activité agricole,
  - aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A-2 ci-dessous.
- Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A-2 ci-dessous.

### ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - Dans la zone A et le secteur Ap (y compris dans la zone inondable)

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2 - Zone A (en dehors du secteur Ap et de la zone inondable)

- Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole sous réserve :
  - qu'elles soient implantées :
    - à au moins 100 mètres des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers et qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont

énoncées à l'article A-13 du présent règlement.

- à au moins 150 mètres des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lorsqu'elles correspondent à une installation classée soumise à autorisation et qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées à l'article A-13 du présent règlement.
- à moins de 50 mètres des bâtiments principaux d'exploitation ou à au moins 50 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation (de type U, AU) pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- à au moins 40 mètres des zones naturelles ou forestières.
- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique dans le cas de la création, de l'extension ou de l'aménagement d'installations classées.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes, sans création de nouveau logement.
- Les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles : conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, camping à la ferme, ...
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- L'extension des constructions d'habitation sous réserve de ne pas excéder :
  - 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher existante ne dépasse pas 130 m<sup>2</sup> ;
  - 30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 130 m<sup>2</sup>, à condition que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.



- Les annexes des constructions d'habitation à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation et que leur emprise au sol ou surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50 m². L'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de l'emprise au sol des piscines.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère identifiés sur le plan de zonage à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte aux activités agricoles.
- Le changement de destination à usage d'habitat des bâtiments repérés en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE A-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

L'accès direct à l'A64 et à la RD 4 est interdit.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

- Seuls les nouveaux accès à usage agricole pourront être autorisés sur les autres routes départementales en concertation avec le gestionnaire de la voirie.
- Concernant les constructions qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme, tout nouvel accès est interdit. Les accès existants ne peuvent être déplacés qu'à la seule condition que cela ne soit pas une cause d'insécurité, tant pour les usagers de la voie que pour ceux de l'accès.

### **2 - Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies nouvelles de desserte disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 mètres.

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

### **1 - Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **2 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation

en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 3 - Assainissement

#### 3.1 - Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En cas de nécessité,

- Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
- En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.2 - Eaux résiduaires

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus

temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

#### ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'A64 et des bretelles de l'échangeur de l'A64 pour les constructions à usage d'habitat,
- 35 mètres de l'axe de l'A64 et des bretelles de l'échangeur de l'A64 pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de l'alignement des autres emprises publiques **ou** des voies privées existantes ou projetées ayant fait l'objet d'un certificat de bornage.

#### ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 1 - Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- En limite séparative, à condition :
  - de s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par une construction voisine existante ou projetée,
  - ou que la construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la dite limite, conformément à la définition de la hauteur donnée à l'article A-10.

- Ou à une distance des limites séparatives au moins égale 3 mètres.
- À au moins 5 mètres des berges des ruisseaux et cours d'eau.

## **2 - Des implantations différentes seront admises pour permettre :**

- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.

### **ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des constructions d'habitation à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

### **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.

### **ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur des annexes se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au faîtage.

- La hauteur maximale des constructions d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres.
- La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres.

- La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 15 mètres.

### **Des hauteurs différentes seront admises :**

- Dans le cas des annexes des habitations dont la hauteur maximale, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, ne dépassera pas 4 mètres au faîtage.
- En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction ;
- Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes, silos... .

### **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1 – Principes généraux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

#### **1 - Façades et toitures**

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, lissée à la truelle ou talochée, d'un enduit à

la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

La pente des toitures n'excèdera pas :

- 35% pour les constructions à usage d'habitat
- 45% dans les autres cas.

Les toitures devront être réalisées avec un matériau d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays excepté en cas de recours à des matériaux remplissant des critères de performance énergétique ou à des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement.

Les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

## **2 - Bâtiments agricoles de caractère**

Les bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante sera conservée et restaurée. A ce titre, les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

Toute restauration ou modification partielle sera réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux et teintes...).

Les surélévations et les extensions, seront réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

## **3 - Clôtures**

### **3.1- En dehors de la zone inondable**

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- Par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

### **3.2 - A l'intérieur de la zone inondable définie au plan de zonage**

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange.

## **4 - Dépôts**

Les dépôts et stockages extérieur de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques et les constructions voisines à usage d'habitat. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

## **5 - Traitement des abords**

Les bâtiments d'exploitation et les annexes nécessaires à l'activité agricole ainsi que de leurs abords immédiats devront être intégrés dans le paysage.

## **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

En outre, sur chaque unité foncière réservée à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et

l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Enfin, dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

### **1 - Autres plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les boisements, identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés. Ils seront autant que possible intégrés au maillage du réseau de desserte, et des voies piétonnières et cyclables.

Toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier caler sur les opérations de replantation.

Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

## **2 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres des terrains bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 35% de la superficie totale du terrain.

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) d'essences locales en mélange sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

## **ARTICLE A- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet

***E - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES  
OU FORESTIERES A PROTEGER***

## ZONE N

### ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception, et sous réserve le cas échéant de la prise en compte du risque d'inondation :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Des constructions et installations listées à l'article N-2 ci-dessous.

### ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1 - En dehors de la zone inondable

##### 1.1 – Dans la zone N – En dehors des secteurs N2, N3 et Nenr

- L'extension des constructions d'habitation sous réserve de ne pas excéder :
  - 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher existante ne dépasse pas 130 m<sup>2</sup> ;
  - 30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 130 m<sup>2</sup>, à condition que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions d'habitation à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation et que leur emprise au sol ou surface de plancher cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol ou la surface de plancher cumulée concerne les annexes existantes et projetées, exception faite de

l'emprise au sol des piscines.

- Le changement de destination à usage d'habitat des bâtiments repérés en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

##### 1.2 - Secteur N2

- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des gravières.

##### 1.3 - Secteur N3

- Les constructions, installations et ouvrages à condition qu'ils aient un usage sportif, culturel ou de loisirs ou qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### 1.4 - Secteur Nenr

- Les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics concourant à la production d'énergie renouvelable par le biais d'un parc photovoltaïque au sol.

#### 2 - Dans la zone inondable (et dans l'attente de l'approbation du PPRN)

- L'adaptation, la réfection, l'aménagement, la surélévation des constructions existantes à condition de ne pas aggraver les risques.
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes à condition de ne pas aggraver les risques et de respecter les règles suivantes :
  - Situer le premier plancher au-dessus des plus hautes eaux connues sauf si impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté.
  - Limiter l'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.

- Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
- L'extension limiter des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages...) à condition de ne pas aggraver les risques et de respecter les règles suivantes :
  - Limiter l'emprise au sol de 20 m².
  - Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
- L'extension des installations techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales ne pouvant être déplacées pour des raisons techniques et à condition de respecter les règles suivantes :
  - Premier plancher situé au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Les travaux de démolition de construction à la condition de ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
- Le changement de destination ne conduisant pas vers un établissement sensible, du bâtiment repéré en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme à condition de respecter les règles suivantes :
  - Ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires.
  - Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction ;
  - Situer le premier plancher au-dessus des plus hautes eaux connues sauf si impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté.
  - Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou de les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et de les munir d'un dispositif de mise hors service automatique.
  - Utiliser les matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible sous les PHEC.

## ARTICLE N-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

L'accès direct à l'A64 et à la RD 4 est interdit.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne :

- Seuls les nouveaux accès à usage agricole pourront être autorisés sur les autres routes départementales en concertation avec le gestionnaire de la voirie.
- Concernant les constructions qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme, tout nouvel accès est interdit. Les accès existants ne peuvent être déplacés qu'à la seule condition que cela ne soit pas une cause d'insécurité, tant pour les usagers de la voie que pour ceux de l'accès.

### 2 - Voirie

#### 2.1 - Dans la zone N (tous secteurs confondus)

- Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des



constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies nouvelles de desserte disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,50 mètres.

## **2.2 - Secteur Nenn**

- La réalisation des voies de desserte doit permettre de garantir la continuité de l'écoulement des eaux au droit des fossés présents sur le site.
- Elle est également conditionnée à la mise en place d'un revêtement drainant ou perméable.

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

### **1 - Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **2 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **3 - Assainissement**

#### **3.1 - Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation

en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2 - Eaux résiduaires**

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

## **ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

### **1 - Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :**

- 100 mètres de l'axe de l'A64 et des bretelles de l'échangeur de l'A64

- pour les constructions à usage d'habitat,
- 35 mètres de l'axe de l'A64 et des bretelles de l'échangeur de l'A64 pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 6 mètres de la limite des autres emprises publiques ou des voies privées existantes ou projetées, dans le cas de la zone N.
- 6 mètres de la limite des autres emprises publiques ou des seules voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, dans le cas du secteur Nenr.

## **2 - Des implantations différentes aux dispositions réglementaires seront admises pour permettre :**

- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement, ou des voies privées existantes ou projetées au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement, ou des voies privées existantes ou projetées au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.

## **ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **1 - Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :**

- En limite séparative, à condition :
  - De s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par une construction voisine existante ou projetée,
  - Ou que la construction ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la-dite limite, conformément à la définition de la hauteur donnée à l'article N-10.
- Ou à une distance des limites séparatives au moins égale 3 mètres.

- A au moins 5 mètres des berges des ruisseaux et cours d'eau, dans le cas de la zone N.
- A au moins 5 mètres des berges des ruisseaux, cours d'eau et fossés, dans le cas du secteur Nenr.

## **2 - Des implantations différentes seront admises pour permettre :**

- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.

## **ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les annexes des constructions d'habitation à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

**Dans le secteur Nenr**, l'espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes, mesuré du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante, doit au moins être égal à deux mètres.

## **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1 - Dans la zone N (sauf le secteur Nenr)**

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser : 40 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.

### **1.2 - Secteur Nenr**

- Non réglementé

## ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur des annexes se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au faîtage.

### 1 - Zone N (hors secteur N2, N3 et Nenr)

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 mètres.

### 2 - Secteur N2

Non réglementé

### 3 - Secteur N3

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

### 4 - Secteur Nenr

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3,50 mètres dans le cas général.

La hauteur des panneaux photovoltaïques sera comprise entre 1,10 et 4 mètres.

### 5 - Des hauteurs différentes seront admises :

- En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment

existant avant sa destruction ;

- Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes, silos...

## ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera avantageusement fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Dans les espaces protégés au titre des sites ou des monuments historiques, la mise en œuvre de systèmes solaires et photovoltaïques,

des toitures végétalisées, d'isolations par l'extérieur... pourra être limitée ou interdite conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

## **1 - Bâti ancien traditionnel**

Toute restauration, modification partielle, surélévation ou extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine.

### **1.1 - Toitures**

Le principe est de conserver le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les toitures seront réalisées en tuiles canal avec une pente comprise entre 28 et 35%.

Les débords de toit, sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive, sont obligatoires sauf en cas de réalisation de corniches.

Un autre type de toiture sera autorisé si l'architecture l'exige : les toitures terrasses sont donc autorisées notamment dans le cadre d'un projet architectural de caractère, ou de la mise en œuvre des dispositions liées à l'application du Grenelle de l'environnement, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

Les ouvertures modifiant sensiblement l'aspect des toitures et des constructions, sont interdites : par exemple les lucarnes en saillie sur la pente des toitures.

### **1.2 - Façades**

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau. Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées – le sablage est à proscrire – et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront

rejointoyées au mortier de chaux selon la technique et la coloration d'origine.

Les façades à colombage et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles (habitation, granges, étables, remise...) seront conservées et entretenues.

Les baguettes d'angle sont interdites.

### **1.3 - Ouvertures**

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce ou de bureaux.

Les encadrements en brique pleine masse seront conservés ou marqués par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade.

Les volets, portes et menuiseries seront peints (lasures « ton bois » interdites). Les portes de garage seront faites d'éléments verticaux simples et peintes. Elles ne comporteront pas d'oculus. Elles seront réalisées en harmonie avec les autres menuiseries du bâtiment.

Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...).

L'utilisation du PVC est interdite.

### **1.4 - Zinguerie**

Tous les ouvrages de zinguerie seront réalisés en matériau métallique sans enduit : zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier....

## 2 - Autres constructions

### 2.1 - Façades et toitures

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, lissée à la truelle ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

La pente des toitures n'excèdera pas 35%.

Les toitures devront être réalisées avec un matériau d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays excepté en cas de recours à des matériaux remplissant des critères de performance énergétique ou à des équipements de production d'énergie renouvelable.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures à condition, le cas échéant, qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Nenr.

## 3 - Clôtures

### 3.1 - Dans la zone N (sauf secteur Nenr)

- Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par une haie pluristratifiée d'essences locales en mélange doublée ou non doublée par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de :
  - 1,60 mètre en bordure de voie ou d'emprise publique,
  - 2 mètres en limite séparative.

### 3.2 - Secteur Nenr

- Les clôtures seront constituées par un grillage, sans base linéaire maçonnée, dont la hauteur maximale n'excèdera pas 2,50 mètres.
- Les clôtures devront intégrer la mise en place de dispositifs favorisant la circulation de la petite faune.

### 3.3 - Dans la zone inondable définie au plan de zonage

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales en mélange.

## 4 - Dépôts

Les dépôts et stockages extérieur de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques et les constructions voisines à usage d'habitat. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

## 5 - Traitement des abords

Les bâtiments d'exploitation et les annexes nécessaires à l'activité agricole ainsi que leurs abords immédiats devront être intégrés dans le paysage.

## ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nenr,

- Les Espaces Boisés Classés à créer prendront la forme d'une haie pluristratifiée composée d'essences locales en mélange. Ils pourront faire l'objet d'un entretien notamment pour répondre aux obligations légales de débroussaillage qui s'imposent au site.

### **2 - Espaces libres et plantations**

#### **2.1 - Cas général**

Les espaces libres des terrains bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 35% de la superficie totale du terrain.

#### **2.2 - Secteur Nenr**

- Les espaces libres donneront lieu à la mise en place d'une couverture végétale favorable à la régénération des sols et au développement de la biodiversité.
- Les plantations pourront faire l'objet d'un entretien notamment pour répondre aux obligations légales de débroussaillage qui s'imposent au site.

## **3 - Autres plantations existantes**

### **3.1 - Zone N (dont secteur N3)**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les boisements, identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés.

Toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la Municipalité.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes. Si la coupe est motivée par d'autres raisons, elle pourra être autorisée progressivement selon un calendrier caler sur les opérations de replantation. Dans le secteur Nenr, seront notamment autorisées toutes les interventions nécessaires pour répondre aux obligations légales de débroussaillage qui s'imposent à la gestion du site.

Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit des lignes 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 ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

### **3.2 - Secteur N3**

Les espaces libres des terrains bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE N- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.