



# **P.L.U.**

**Plan Local d'Urbanisme**

## **Portet-sur-Garonne**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 août 2007

1<sup>ère</sup> Modification approuvée le 22 avril 2011

1<sup>ère</sup> Modification simplifiée approuvée le 22 Novembre 2013

## **2<sup>ème</sup> modification du PLU**

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2019

## **4 - PIÈCES RÉGLEMENTAIRES**

### **4.a. Règlement écrit modifié**



# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE .... 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) ..... 11**

Zone UA ..... 13

Zone UB ..... 25

Zone UC ..... 37

Zone UE ..... 49

Zone UP ..... 61

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)..... 71**

Zone AUe ..... **73**

Zone 1AU 0 ..... 85

Zone 1AUe 0..... 89

Zone 2AU 0..... 93

Zone 3 AU0..... 97

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET  
NATURELLES..... 101**

Zone A ..... 103

Zone N..... 111

**ANNEXE : Palettes des couleurs ..... 121**



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**



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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PORTET-SUR-GARONNE.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du PLU :

- Art. R. 111-2. -** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Art. R. 111-4. -** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Art. R. 111-26. -** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Art. R. 111-27. -** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n°5 et reportées sur les documents graphiques.
  - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 12 zones et 9 secteurs de zone :

### 1 - 5 ZONES URBAINES :

- La zone UA, et le secteur UAa,
- La zone UB, et les secteurs UBa,
- La zone UC, et le secteur UCa,
- La zone UE et les secteurs UEc, UEi, UEg,
- La zone UP.

### 2 - 5 ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone AUe et le secteur AUe a,
- La zone 1AU0,
- La zone 1AUe 0,
- La zone 2AU0,
- La zone 3AU0.

### 3 - 1 ZONE AGRICOLE :

- La zone A.

### 4 - 1 ZONE NATURELLE :

- La zone N et ses secteurs Nf et NL.

Repérées aux plans par leurs indices respectifs et délimitées par un tireté.

Il comporte également :

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

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1 - **Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-152-3 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - **Les constructions à usage d'équipement public**, les équipements techniques publics ou d'intérêt collectif (distribution d'énergie, ...) et les ouvrages publics d'infrastructure pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. En outre, les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions et ouvrages publics.
- 3 - **Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.
- 4 - **Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone** : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

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

## **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE**

- 1 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.  
Les axes classés bruyants, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende, traversent la totalité des zones.
- 2 - Espaces boisés classés** : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : article L113-1 et L113-2-et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.  
Les espaces boisés classés concernent les zones UA, UB, UC, UE, 1AU0, A et N.
- 3 - Sécurité et exploitation des ouvrages électriques dans les EBC** : Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, 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 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).
- 4 - A l'intérieur des différents périmètres inondation et mouvements de terrain**, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende, les utilisations ou occupations du sol sont soumises aux prescriptions mentionnées dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) prévisibles d'inondation et de mouvements de terrain approuvé par arrêté Préfectoral du 9 avril 2008. Des extraits de ces documents sont insérés en annexe du présent PLU.  
Ces dispositions s'appliquent aux zones UA, UB, UC, UE, UP, AUe, 1AU0, 1AUe0, 3AU0, et N de la commune.
- 5 - Les occupations et utilisations du sol de l'ensemble des zones** sont soumises aux dispositions réglementaires du **plan de prévention** des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dit « PPR sécheresse », approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

- 6 - Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'Aérodrome de FRANCAZAL approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2008 dans lequel s'applique les dispositions de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme, est reporté et délimité sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Les dispositions de ce PEB s'appliquent aux zones UA, UB, UC, UE, UP, AUe, 1AU0, 1AUe 0, 3AU0 et N de la commune.

Zones	Courbe A	Courbe B	Courbe C	Courbe D
UA				X
UB				X
UC			X	X
UE			X	X
UP				X
Aue			X	X
1AU 0				X
1AUe 0				X
3 AU0				X
N	X	X	X	X

**7 - L'éclairage des zones limitrophes de la Base Aérienne de FRANCAZAL :**

Les foyers lumineux de plus de 250 watts sont interdits dans une zone définie comme suit : 1.150 mètres de part et d'autre de l'axe de la piste de l'aérodrome de FRANCAZAL sur une longueur de 4 500 mètres à partir du bout de piste.

Les foyers lumineux de plus de 125 watts sont interdits dans une zone définie comme suit : 550 mètres de part et d'autre de l'axe de la même piste sur une longueur de 2 000 mètres à partir du bout de piste.

- 8 - Le long de la voie SNCF** et sur le domaine public ferroviaire, les constructions indispensables au fonctionnement du Service Public sont édifiées sur l'emprise du domaine ferroviaire et obéissent aux règles des zones traversées. Sont concernées les zones UC, UE, UP, AUe 0, 1AU 0, 1AUe 0, 3AU 0 et N.

**9 - Protection des monuments historiques**

Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection. Sont concernées les zones UA, UB, UC, UE, UP, AUe a, 3AU 0 et N.

- 10 - Les dispositions en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique**, Code du Patrimoine, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ». Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article 322-2 du Code Pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

#### **11 - Protection contre les risques d'incendie :**

Les établissements recevant du public sont soumis au décret N°73-1007 du 31 octobre 1973 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, qui a été codifié sous les N° R-123-1 à R-123-55 du code de la construction et de l'habitation.

En particulier, il y aura lieu de prévoir des canalisations d'un diamètre suffisant permettant, en tant que de besoin, d'assurer l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie du type normalisé de 100 mm (NF-S-61-213) dont le débit unitaire est de 17 litres/seconde sous une pression dynamique de 1bar.

Les emplacements de ces points d'eau seront à déterminer avec un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Groupement Central.

Dans les zones d'habitat, les constructions seront soumises aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie, au code de l'urbanisme et au code de la construction et de l'habitation.

L'implantation et l'accès de ces bâtiments devront, selon leur classification, répondre aux prescriptions de l'arrêté précité.

Dans les zones industrielles et artisanales, les mesures d'isolement généralement imposées entre deux établissements, seront celles prescrites dans la loi N°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, si celles-ci sont assujetties à la loi susvisée. Le réseau de distribution d'eau devra être réalisé avec des canalisations d'un diamètre relativement important, afin d'alimenter correctement plusieurs poteaux d'incendie si nécessaire.

#### **12 - Protection de la ressource eau**

Au droit des périmètres de protection des sources de Clairfont reportées sur le plan des servitudes (annexe 5a), les constructions et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions édictées par la servitude de protection des eaux destinées à la consommation humaine (servitude AS1, annexe 5a). Ces prescriptions concernent les zones UB, UE et UP.



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES (U)**

**Zone UA**

**Zone UB**

**Zone UC**

**Zone UE**

**Zone UP**



## Z O N E   U A

### ***Caractère de la zone***

L'ancien village de Portet-sur-Garonne s'est structuré autour de l'église et de la place de la République. Espace emblématique de la ville, l'unité architecturale et la qualité des constructions devront y être préservées pour maintenir le caractère traditionnel de l'habitat. Cette zone constitue le centre historique de PORTET autour duquel s'est organisée l'extension de la commune.

Le secteur UAa correspond au quartier de « la Placette » et constitue un secteur bâti emblématique qu'il convient de maintenir.

Cette zone UA, dont la surface est environ de 26 hectares, à vocation d'habitat, de services et de commerces, fait l'objet d'une double protection, au titre de la zone inondable de la Garonne et des monuments historiques.

**Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :**

- *de mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre-ville,*
- *de préserver la qualité architecturale et urbaine du centre historique,*
- *de prendre en compte le risque inondation de la Garonne.*

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

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.
- 7 - Dans les **secteurs de la Garonne, soumis au risque inondation** tel que repéré sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations autres que celles autorisées sous conditions à l'article UA 2.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les **secteurs soumis au risque inondation** et repérés sur le plan graphique du présent PLU :
  - À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des risques inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- 3 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du Ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 4 - Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

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

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

#### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

### **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### **1 - Eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestique, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

#### **Principes généraux**

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

##### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

##### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...).

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $>$  à  $10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $<$  à  $10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $>$  à  $10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $<$  à  $10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

### **3 - Réseaux divers**

#### **3.1. Électricité - Téléphone :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

#### **3.2. Les locaux et les installations techniques**

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condensateurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

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

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non règlementé

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

Sont compris dans les emprises publiques les places, chemins, espaces verts, voies...

**1** - Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n° 4b, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, des décrochements ou retraits par rapport à l'alignement peuvent être imposés ou autorisés pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante.

**2** - En dehors des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.

**3** - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition d'un plan de masse et ne nuisent pas au caractère d'ensemble du linéaire de rue,
- lorsqu'un bâtiment est déjà construit à l'alignement, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour une construction venant à l'arrière,
- en cas de construction d'annexe (garage, abri...),

- pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
  - lorsqu'une construction est édifiée, en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé cas par cas pour des raisons de sécurité.
- 4 - Pour les constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension sera autorisé en conservant l'alignement du bâtiment d'origine.
- 5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

1 - Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b :

1.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales et éloignée en tous points de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3 mètres.

1.2. Au-delà de la bande des 15 m comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,50 m sur sablière et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 8m sur cette limite,
- s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

2 - En dehors des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b :

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

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,50 m sur sablière et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 8m sur cette limite,
- s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles pour permettre une adaptation au parcellaire existant dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du tissu urbain.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- 1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 m sur sablière.
- 2 - Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre lorsque les constructions comprennent, en rez-de-chaussée, des locaux affectés à des activités commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat.
- 3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou collectif.
- 4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc. sous réserve des dispositions de l'article UA11 ci-après.

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

##### **1 - Conditions générales**

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous.

## **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

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

- 2.1. Le long des voies concernées par la prescription architecturale et urbanistique reportée sur le document graphique n°4b, la saillie des balcons ne peut excéder 0 m 80 et les garde-corps doivent être exclusivement constitués de barreaudages métalliques verticaux.
- 2.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.
- 2.4. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :
  - Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
  - Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
  - Lorsque la terre cuite est utilisée, notamment sous sa forme traditionnelle la plus connue, la brique, elle doit être mise œuvre sous forme d'éléments bâtis en pleine masse et peut être apparente sur tout ou partie de la façade ou combinée à d'autres matériaux. Elle peut également être employée en parement collé ou fixé mécaniquement, l'effet décoratif devant alors être affirmé et le pastiche de la fausse brique évité.
  - Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.
- 2.5. Les volets et les menuiseries, de préférence en bois, doivent être traités selon un nuancier des couleurs traditionnelles (gris bleu, gris vert...), et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et les constructions voisines. Il doit être tenu compte, de préférence, des palettes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), annexées au présent règlement.

## **3 - Toitures**

Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

### 3.1. Les toitures traditionnelles :

- Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe.

### 3.2. Les toitures terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du-paysage urbain environnant.

### 3.3. D'autres types de couverture sont admis :

- pour les bâtiments publics,
- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés).

### 3-4. Les chiens assis sont interdits.

## 4 - Clôtures

### 4.1. Sur voies ou emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 1 m 60 de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives,
- soit d'un mur plein enduit double face,
- soit d'une haie vive.

Sont interdits, les panneaux pleins en bois, PVC, béton.

### 4.2. Sur limites séparatives, les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit par un grillage, sur un mur bahut de 0 m 60 maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non par des haies vives,
- soit par un mur de clôture plein enduit double face,
- soit d'une haie vive.

### 4.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.

#### 4.3.1. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

#### 4.3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture doivent être la brique foraine ou l'enduit. La mise à nu des briques foraines ou galets en façade pourra être exigée. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admise.

Les enduits doivent être :

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

### 4.4. Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours,

### 4.5. Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

## **5 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment. Les climatiseurs seront installés de préférence sur les murs arrière des bâtiments afin d'être le moins visible possible depuis la voie publique. Les antennes collectives seront privilégiées.

## **6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

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

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- Toutes constructions nouvelles,
- Tout changement de destination des constructions,
- Toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

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

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme en vue de la création de parkings communaux.

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

### **1 - Habitations :**

Il est exigé au minimum, 1,4 place par logement. Le total calculé du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, aménagées dans les espaces collectifs, pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

#### **Dans le secteur UAa :**

Il est exigé une place de stationnement par logement. Pour les logements sociaux, il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **2 - Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 - Commerces et artisanat :**

Pour les locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente Il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

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

### **4 - Équipements hôteliers, de restauration et meublés :**

Est exigé :

- Soit une place de stationnement par chambre,
- Soit une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

### **5 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :**

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

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

### **7 - Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

### **1 - Plantations existantes :**

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

### **2 - Espaces verts de pleine terre**

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre.

Les aires de circulation ou de stationnement, pourront être prises en compte dans le calcul du coefficient d'espaces verts à hauteur de 50 % si elles sont végétalisées.

Dans le secteur UAa, il n'est pas exigé la réalisation d'espaces libres ou d'espaces verts.

### **3 - Plantations sur les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées de façon paysagère et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquets.

Dans les opérations d'ensemble, le recours à des techniques de végétalisation (pavés engazonnés, ...) est préconisé.

## Z O N E   U B

### **Caractère de la zone**

La zone UB, d'une surface de 232 hectares, englobe les secteurs déjà bâtis qui comportent un tissu homogène mais de plus faible densité que le centre ancien dont elle assure la continuité et la cohérence. Elle regroupe l'essentiel des quartiers urbanisés de la commune sous forme de lotissements et de groupes d'habitations. Il s'agit généralement de constructions individuelles de deux niveaux maximum (R+1).

Elle s'étend de part et d'autre de la RD 120 et inclut les quartiers anciens du Récébédou et ceux plus récents de la ZAC de Clairfont situés dans la continuité du centre historique.

Elle comprend un secteur de zone :

- **le secteur UBa** constitue un secteur de densité plus élevée que l'ensemble de la zone UB. Il est situé en bordure du pôle d'équipements publics de Clairfont.

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

- *de préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant,*
- *de conforter la mixité de la zone UB,*
- *d'intégrer les secteurs de logements de la ZAC de Clairfont, ainsi que la zone non aedificandi au droit des lignes électriques et de la canalisation d'eau potable de la ville de Toulouse,*
- *d'affirmer une centralité élargie, en permettant un développement/renouvellement des quartiers périphériques du centre historique,*
- *de préserver globalement la fonction résidentielle de ces secteurs,*
- *de préserver le caractère relativement dense de la zone dans le secteur UBa,*
- *de prendre en compte les risques et les nuisances,*
- *de protéger la ressource eau.*

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées.
- 2 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation dans les espaces non-aedificandi reportés sur le document graphique et conformément à la légende.
- 4 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 8 - Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 9 - Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal sont interdites les constructions ou installations énoncées à l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 3 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :

### 3.1. Dans les secteurs soumis au risque inondation :

- À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

### 3.2. Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

### 3.3. Sous la courbe C du PEB, telle que reportée sur le Plan graphique du présent PLU sont autorisées :

- l'extension mesurée d'une construction existante à condition qu'elle ne crée pas de logement nouveau ,
- les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition qu'elles concernent une unité foncière non construite ayant fait l'objet d'une division foncière antérieure à l'approbation du PEB.

### 3.4 - Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

### 4 - Pour les berges et les talus non soumis aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

### 5 - Dans le secteur du chemin de Moulis identifié au document graphique par une trame spécifique, un emplacement réservé est institué en vue de la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Ce programme est défini dans la pièce 4c du dossier de PLU.

### 6 - Dans le secteur de la route Impériale couvert par la servitude prévue à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme et reportée sur le document graphique, sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

### 1 - Accès :

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

#### 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales sera étudié par les services gestionnaires au regard des conditions de sécurité et d'accessibilité.

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

## **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1 - Eau potable :**

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

## 2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### 2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

### 2.2 - Eaux pluviales :

#### Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

#### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

#### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

#### Prescriptions

- 1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)
  - Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

## 2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

## 3 - Réseaux divers

### 3.1. Électricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

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

#### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 25 mètres de l'axe de la RD 120 pour les activités et les équipements publics,
  - 35 mètres de l'axe RD 120 pour l'habitat,
  - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition,
  - 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques.Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification et ne respectant pas ces prospectus, d'autres implantations seront possibles sous réserve d'une bonne intégration architecturale sans porter atteinte à la sécurité.
- 2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).
- 3 - Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :
  - dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure,
  - le long de voies privées,
  - pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison,
  - pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - En limite de la zone UE, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres.
- 3 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :
  - 3.1. En limite séparative, sous réserve que la construction projetée ne dépasse pas 2,50 mètres à la sablière, 3.2 mètres sur acrotère et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 12 ml sur cette limite.

- 3.2. S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.
- 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

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

En zone UB, l'emprise au sol des constructions nouvelles sera limitée à 30 %.

En zone UBa, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

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

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

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

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

- 1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
  - 7 mètres dans la zone,
  - 10 mètres dans le secteur UBa.
- 2 - Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre lorsque les constructions comprennent, en rez-de-chaussée, des locaux affectés à des activités commerciales, de services, de bureaux et d'artisanat.
- 3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou collectif.
- 4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc. sous réserve des dispositions de l'article UA11 ci-après.

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

### **1 - Conditions générales**

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

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

- 2.1. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.
- 2.3. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :
  - Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
  - Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence, annexée au présent règlement.
  - Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le caractère du bâti environnant.
- 2.4. Les volets et les menuiseries doivent être traités, de préférence, selon la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
- 2.5. L'utilisation du bois est autorisée pour les abris de jardin.

### 3 - Toitures

Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

#### 3.1. Les toitures traditionnelles :

- Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % ,
- Leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe.

#### 3.2. Les toitures terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant. Les toitures végétalisées sont autorisées.

#### 3.3. Les autres toitures pouvant induire des pentes ou formes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques en faveur des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque. Les panneaux ondulés sont interdits.

#### 3.4. Les chiens assis sont interdits.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

### 4 - Clôtures

#### 4.1. Les clôtures sur voies ou emprises publiques n'excéderont pas 1 m 60 de hauteur et seront constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives,
- soit d'un mur plein enduit double face,
- soit d'une haie vive

Sont interdits, les panneaux pleins en bois, PVC, béton.

#### 4.2. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :

- soit d'un grillage sur un mur bahut de 0 m 60 maximum, ou d'un dispositif à claire-voie, doublées ou non par des haies vives,
- soit par un mur de clôture plein enduit double face,
- soit d'une haie vive.

#### 4.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.

##### 4.3.1. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.

##### 4.3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture doivent être la brique foraine ou l'enduit. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admise.

Les enduits doivent être :

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

Il doit être tenu compte, de préférence, de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

- 4.4. Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
- 4.5. Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

## **5 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment.

Les climatiseurs seront installés de préférence sur les murs arrière des bâtiments afin d'être le moins visible possible depuis la voie publique. Les antennes collectives seront privilégiées.

## **6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

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

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

Cet article concerne :

- Toutes constructions nouvelles ou extensions,
- Tout changement de destination des constructions,
- Toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

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

### **1 - Habitations :**

Il est exigé au minimum, 1,4 place par logement. Le total calculé du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans les opérations d'ensemble, des places de stationnement supplémentaires, aménagées dans les espaces collectifs, pourront être exigées en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

### **2 - Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 - Commerces et artisanat :**

Pour les locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente Il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

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

#### **4 - Équipements hôteliers, de restauration et meublés :**

Est exigé :

- soit une place de stationnement par chambre,
- soit une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

#### **5 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :**

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

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

#### **7 - Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour les opérations d'urbanisme. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

#### **1 - Plantations existantes :**

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

#### **2 - Espaces verts de pleine terre**

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

35 % au moins de la surface doit être aménagée en vert de pleine terre.

Les aires de circulation ou de stationnement, pourront être prises en compte dans le calcul du coefficient d'espaces verts à hauteur de 50 % si elles sont végétalisées.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

#### **3 - Plantations sur les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées de façon paysagère et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement, soit en linéaire, soit en bosquets.

Dans les opérations d'ensemble, le recours à des techniques de végétalisation (pavés engazonnés, ...) est préconisé.

## Z O N E   U C

### ***Caractère de la zone***

Cette zone, d'environ 58 hectares de superficie, comprend des terrains sur lesquels ont été réalisées des habitations dispersées. Les constructions individuelles y sont autorisées, à l'exclusion des lotissements ou groupes d'habitations.

Cette zone comporte un secteur UCa, de plus faible densité et destiné à gérer les constructions éloignées du centre-ville ou situées à proximité de secteurs potentiellement nuisants.

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

- *de préserver le caractère résidentiel de la zone,*
- *de limiter le développement pour des raisons qualitatives d'environnement,*
- *de prendre en compte les risques et les nuisances.*

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - A l'exception du secteur soumis à la servitude au titre du L151-41, les opérations d'urbanisme comportant plus de deux logements.
- 2- Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leur sont liées.
- 3 - Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leur sont liées.
- 4 - Les dépôts et stockages non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 8 - Les garages de véhicules automobiles et les stations-services.
- 9 - Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 10 - Sous la courbe C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal est interdite toute construction à usage d'habitation à l'exception du cas prévu à l'article UC2.
- 11 - Les garages collectifs.

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

- 1 - A l'exception du secteur soumis à la servitude au titre du L151-41, sont admises les constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services d'une surface n'excédant pas 300 m<sup>2</sup> de SHON totale.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaire à la vie du quartier et de la cité.
- 3 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

**4 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :

**4.1. Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

- À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

**4.2. Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

**4.3. Sous la courbe C du PEB**, telle que reportée sur le Plan graphique du présent PLU sont autorisées :

- l'extension mesurée d'une construction existante à condition qu'elle ne crée pas de logement nouveau,
- les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition qu'elles concernent une unité foncière non construite ayant fait l'objet d'une division foncière antérieure à l'approbation du PEB.

**4.4. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

**5 - Pour les berges et les talus non soumises aux prescriptions ci-dessus**, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

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

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

**1 - Accès :**

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout projet peut être refusé sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées inadaptées aux caractéristiques de l'opération en ce qui concerne son importance et sa destination.

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière. Par ailleurs pour préserver la continuité des cheminements piétons cycle en sécurité, il sera recherché, pour la création de tout nouvel accès, le regroupement avec des accès déjà existants.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.
- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

## **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

## 2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome compatible avec les dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

## 2.2 - Eaux pluviales :

### Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

#### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

#### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

### Prescriptions

- 1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)
  - Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
  - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
  - Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
  - À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
  - Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
  - Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

## 2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

## 3 - Réseaux divers

### 3.1. Électricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

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

#### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé

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

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

- par rapport à l'autoroute A64
  - 50 mètres de l'axe de la voie pour l'habitat et,
  - 30 mètres de l'axe de la voie pour l'activité, sans être inférieure à 3 mètres de la limite du domaine autoroutier.
- par rapport à la Route Départementales 120
  - 25 mètres de l'axe de la voie pour l'activité et les équipements publics,
  - 35 mètres de l'axe de la voie pour l'habitat.
- 10 mètres de l'emprise des autres RD,
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures,
- 20 mètres l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

3 - Des implantations autres que celles autorisées à l'alinéa 1, pourront être admises :

- dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure,
- le long de voies privées,
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison,
- pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Néanmoins, s'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.

- 2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 ci-dessus sont possibles :
- 2.1. En limite séparative, sous réserve que la construction projetée ne dépasse pas 2,50 mètres sur sablière, 3.2 mètres sur acrotère et la longueur totale de la (ou des) construction (s) ne dépasse pas 12 ml sur cette limite.
  - 2.2. S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée peut être édifiée sur ladite limite, contre la construction existante, si sa hauteur et sa longueur ne dépassent pas celles de la construction voisine.
- 3 - En limite de la zone UE, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres.
- 4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ne sont pas soumises à l'ensemble de ces règles.
- 5 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).
- 6 - Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières..

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes ne sont pas soumis à cette règle.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à :

25 % de la superficie de l'unité foncière en zone UC et

20 % de la superficie de l'unité foncière en zone UCa.

Les extensions des constructions existantes sont limitées à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur soumis à la servitude au titre du L151-41, l'emprise globale au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- 1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.
- 2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou collectif.
- 3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc. sous réserve des dispositions de l'article UA11 ci-après.

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

### **1 - Conditions générales**

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

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

#### 2.1. Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- L'emploi de matériaux à nu et qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings).
- Le bardage métallique.

- 2.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être
- Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
  - Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence, annexée au présent règlement.
  - Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le dans le caractère du bâti environnant.
- 2.3. Les volets et les menuiseries doivent être traités, de préférence, selon la palette de couleurs de référence, annexée au présent règlement.

### **3 - Toitures**

Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

- 3.1. Les toitures traditionnelles :
- leur pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
  - leur couvert doit être réalisé au moyen de tuiles canal ou tuiles de surface courbe.
- 3.2. Les toitures terrasse sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant.
- 3.3. Les autres toitures pouvant induire des pentes ou formes différentes sont admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux ou dans le cadre d'une mise en œuvre de techniques en faveur des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Les panneaux ondulés sont interdits.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

- 3.4. Les chiens assis sont interdits.

### **4 - Clôtures**

- 4.1. Les clôtures sur voies ou emprises publiques n'excéderont pas 1 m 60 de hauteur et seront constituées :
- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives,
  - soit d'un mur plein enduit double face,
  - soit d'une haie vive.

Sont interdits, les panneaux pleins en bois, PVC, béton.

- 4.2. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :
- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage, sur un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non par des haies vives,
  - soit d'un mur plein enduit double face,
  - soit d'une haie vive.

- 4.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- 4.3.1. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.
- 4.3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture doivent être la brique foraine ou l'enduit. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admise.  
Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- Il doit être tenu compte, de préférence, de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.
- 4.4. Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

## **5 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que les antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leurs dimensions afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public et d'éviter la multiplication des ouvrages en façade du bâtiment. Les climatiseurs seront installés de préférence sur les murs arrière des bâtiments afin d'être le moins visible possible depuis la voie publique. Les antennes collectives seront privilégiées.

## **6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

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

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

Cet article concerne :

- Toutes constructions nouvelles ou extensions.
- Tout changement de destination des constructions.
- Toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

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

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

#### **1 - Habitations :**

Sont exigées au minimum, deux places de stationnement par logement, dont une couverte.

#### **2 - Bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 - Commerces et artisanat :**

Pour les locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente Il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

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

### **4 - Équipements hôteliers, de restauration et meublés :**

Est exigé :

- soit une place de stationnement par chambre,
- soit une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

### **5 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :**

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

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

### **7 - Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

### **1 - Plantations existantes :**

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

### **2 - Espaces verts de pleine terre**

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

Au moins, 35 % en zone UC et 40 % en zone UCa de la superficie du terrain doit être traité en espace vert de pleine terre.

Les aires de circulation ou de stationnement, pourront être prises en compte dans le calcul du coefficient d'espaces verts à hauteur de 50 % si elles sont végétalisées.

Dans le cas de lotissement ou de division parcellaire, cette règle s'applique à chacun des lots ou unités foncières.

### **3 - Plantations sur les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées de façon paysagère et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

## Z O N E U E

### **Caractère de la zone**

Cette zone recouvre sur une surface totale de 323 hectares, les territoires d'activités économiques qui sont particulièrement bien desservies par le chemin de fer, l'autoroute A 64, la route d'Espagne (RD 120), et le Boulevard de l'Europe (RD63).

Constituée majoritairement de terrains équipés, elle comporte néanmoins quelques territoires d'activités diffuses.

Elle comprend trois secteurs de zone :

Le secteur **UEi**, sur le bois-vert, a été aménagé dans les années 60 après avoir fait l'objet d'un des premiers schémas d'ensemble à caractère industriel. Il regroupe des activités diverses sous forme notamment de grands entrepôts.

Le secteur **UEc**, plus récent, est spécialisé dans les activités commerciales.

Le secteur **UEg**, accueille des activités d'extraction et de conditionnement de matériaux

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

- *d'identifier, par le biais des sous-secteurs, les vocations dominantes des zones afin de préserver leur caractère,*
- *d'identifier par le biais des sous-secteurs, les vocations dominantes des zones afin de préserver leur caractère,*
- *de maintenir et développer le potentiel économique de la commune,*
- *d'améliorer l'intégration dans l'environnement urbain (entrées de ville),*
- *d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement,*
- *de prendre en compte les risques et les nuisances,*
- *de protéger la ressource eau.*

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception des constructions à usage d'habitation autorisées sous-conditions à l'article UE2.
- 2 - Les constructions à usage industriel dans le secteur UEc.
- 3 - Les constructions de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et les extensions de celles existantes à la date d'approbation du présent règlement, sauf dans les secteurs UEi et UEg.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - les garages collectifs de caravanes, au sens de l'actuel article R 444-2 du Code de l'Urbanisme et des nouveaux articles R 4421-19 et R 421-23 (décret du 5 janvier 2007),
  - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières excepté dans le secteur UEg.
- 7 - Dans les **secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain** tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations autres que celles autorisées sous conditions à l'article UE 2 ou que celles énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 8 - **Sous la courbe de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Franczal : toutes nouvelles constructions à usage d'habitation et d'hébergement et création ou extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à long terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UE-2.

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.  
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité.  
Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m<sup>2</sup> de SHON, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 2 - Dans les territoires couverts par la **servitude d'étude prévue à l'article L 123-2a** du Code de l'Urbanisme et reportée sur le document graphique, sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une superficie maximale à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 3 - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

- 4 - Dans les **périmètres des monuments historiques** repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.
- 5 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :
- 5.1. **Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 5.2. Sous la courbe **de bruit C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Franczal, sont autorisés sous conditions, les équipements publics ou collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique, ou indispensables aux populations existantes.
- 5.3. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 6 - Pour les berges et les talus non soumis aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

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

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. L'accès éventuel sur les routes départementales sera étudié par les services gestionnaires au regard des conditions de sécurité et d'accessibilité.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

## **2 - Voirie nouvelle publique et privée :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Il doit être aménagé, dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

**3 -** D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure conception de l'espace, dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, ... et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

## **4 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1 - Desserte en eau :**

#### **1.1. Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1. Eaux résiduaires industrielles :**

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

Tout rejet d'effluents industriels bruts dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables à des eaux usées domestiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestique,
- un branchement eaux industrielles.

## 2.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Toutefois en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être compatibles avec les dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

## 2.3. Eaux pluviales :

### Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

#### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

#### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

### Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
  - Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

## 2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
  - Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

## 3 - Réseaux divers :

### 3.1. Électricité - Téléphone :

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

### 3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

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

#### **4 - Collecte des déchets urbains :**

Un local réservé au stockage des containers des déchets assimilables aux déchets ménagers, ainsi qu'une aire de présentation des containers sera prévue.

Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non règlementé

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

#### **1 - Implantation par rapport aux voies**

- 1.1. En bordure de l'Autoroute A.64, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 mètres de l'axe de la voie, sans être inférieure à 3 mètres de la limite du domaine autoroutier et à 100 mètres de l'axe dans le secteur UEg.
- 1.2. Par rapport aux voies ferrées.  
Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré.  
Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.
- 1.3. Toute construction doit être implantée à une distance minimum de :
  - . par rapport à la Route Départementales 120
    - 25 mètres de l'axe de la voie pour l'activité et les équipements publics,
    - 35 mètres de l'axe de la voie pour l'habitat.
  - . par rapport aux autres Route Départementales  
10 mètres de l'emprise des autres RD.
- 1.4. En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise.

#### **2 - Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :**

- dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure,
- le long de voies privées une distance minimale de 4 m par rapport à la limite d'emprise sera à respecter,
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets-ainsi que pour les sas de livraison,
- pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les parkings silos pourront bénéficier d'un prospect inférieur dès lors que l'intégration paysagère du projet est démontrée au travers d'une étude à produire.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres ou à
- 15 mètres en limite des secteurs limitrophes à vocation dominante d'habitat individuel. Et dans ce cas, les éléments fonctionnels tels systèmes de conditionnement d'air ou tout autres, seront installés en dehors de cette bande de 15 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent. Sous réserve de ne pas entraver l'accès des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 - Dans la zone UE et dans les secteurs UEg, UEi :** La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder au point le plus haut :

- 9 mètres dans le secteur UE,
- 12 mètres dans les secteurs UEi et UEg.

Pour les extensions, la hauteur au point le plus haut ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

**2 -** Dans le secteur UEg, les installations nécessaires à l'exploitation du sol et du sous-sol pourront être autorisées jusqu'à une hauteur de 30 mètres au point le plus haut.

**3 - Dans le secteur UEc,** la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres au point le plus haut, excepté pour les constructions qui comportent un linéaire de façade supérieur à 200 mètres et pour lesquelles la hauteur peut atteindre ponctuellement 12 mètres maximum et sous conditions que :

- les variations de hauteurs se fassent sans ajout d'une SHON supplémentaire,
- des séquences de façades à 9 mètres alternent avec des séquences pouvant aller jusqu'à 12 mètres de haut maximum,
- ces différences de hauteurs ne soient appliquées que sur la façade d'accès principal à l'activité (accès grand public hors façades de services, de réserves, de manutentions, de livraisons, ...).

Les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, les éléments de construction de faible emprise ou les ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation soient dissimulés par les séquences supérieures à 9 mètres de hauteur.

- 4 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toutes les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Elles devront favoriser les conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, les matériaux isolants, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et l'adaptation au sol.

Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect novateur et compatible avec le milieu environnant pourront déroger aux règles de cet article.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **1 - Constructions**

Toutes les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect novateur et compatible avec le milieu environnant pourront déroger aux règles de cet article.

### **2 - Toitures**

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### **3 - Parement extérieur**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Les enduits doivent tenir compte de préférence, de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériau de façade.

Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

Les camaïeux de gris seront employés en cas de bardage métallique.

Les chartes graphiques des entreprises pourront être admises si elles s'harmonisent avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

### **4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels**

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles les masquent.

### **5 - Clôtures :**

5.1. Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres comportant ou non un mur-bahut enduit double-face de 0,40 mètre maximum et dans ce cas, elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Les enduits des murs-bahuts doivent s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles. Il doit être tenu compte, de préférence, de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

5.2. En limite des secteurs destinés à l'habitat, les clôtures seront doublées d'une haie vive.

5.3. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

5.4. Le long de l'autoroute A64 et des voies ferrées, les murs pleins sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

### **6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

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

### **7 - Installations diverses**

Les appareillages techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, compresseurs, paraboles ...) sont interdits côté voie publique, et ceux posés à l'extérieur ou en façades doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur esthétique et leur insertion dans l'environnement.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ou extensions,
- les changements de destination des constructions,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 1.2. Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.
- 1.3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

## **2 - Normes minimales exigées**

### **- Bureaux - Services :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation.

### **3 - Commerces**

Il est exigé une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation et de la fréquentation.

### **- Établissements d'activités industrielles et artisanales :**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

### **- Équipements hôteliers, de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

## **4 - Stationnement des deux roues :**

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

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

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

### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés, s'ils sont abattus ou détériorés.

## **2 - Espaces verts de pleine terre**

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

Les espaces libres de toute construction, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doivent être aménagés en jardin d'agrément planté et gazonné.

La surface des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les aires de stationnement de plus de 2000 places, la surface des espaces libres peut être diminuée sans toutefois être inférieure à 10 %, dès lors que l'intégration paysagère du projet est parfaitement démontrée au travers d'une étude à produire et que l'article UE3-4 est pris en compte.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement, et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

## **3 - Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales et il sera fait recours à des techniques de végétalisation pour créer des places de stationnement engazonnées. Dans le cas de la création de places de stationnement engazonnée, 50 % de la superficie de ces aires de stationnement végétalisées seront comptés comme espaces libres.

## Z O N E   U P

### **Caractère de la zone**

La zone UP recouvre une superficie d'environ 55 hectares et destinée à l'accueil, la gestion et le fonctionnement des principaux équipements publics de la commune.

Ces secteurs d'équipements sont ainsi répartis autour du centre ancien, au niveau de Clairfont, dans le quartier du Récébédou, dans la zone industrielle pour les cimetières et à proximité de la gare.

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

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

## **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Toutes constructions ou installations, autres que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, services annexes et les logements de fonction y afférant.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :
  - des extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement,
  - des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-condition à l'article UP2.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

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

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant.
- 3 - En limite de zone d'habitat, les constructions sont autorisées sous réserve de présenter toutes les garanties pour limiter les nuisances vis à vis de l'environnement immédiat.
- 4 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :
  - 4.1. Dans les secteurs soumis au risque inondation :

À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
  - 4.2. **Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
  - 4.3. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

- 5 - Pour les berges et les talus non soumis aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.
- 6 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

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

Est considéré comme voie tout passage automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou plus de deux logements.

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.
- 1.5. L'accès éventuel sur les routes départementales sera étudié par les services gestionnaires au regard des conditions de sécurité et d'accessibilité.
- 1.6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

#### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.
- 2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

- 2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

## **ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

### **Principes généraux**

Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> \text{à } 10^{-6} \text{ m/s}$ ), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< \text{à } 10^{-6} \text{ m/s}$ ), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> \text{à } 10^{-6} \text{ m/s}$ ), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< \text{à } 10^{-6} \text{ m/s}$ ), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

### **3 - Réseaux divers**

#### **3.1. Électricité - Télécommunications**

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

#### **3.2. Les locaux et les installations techniques**

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

### **4 - Collecte des déchets urbains**

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non règlementé

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

### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

- 25 mètres de l'axe de la RD 120 pour les activités et les équipements publics,
  - 35 mètres de l'axe RD 120 pour l'habitat,
  - 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré. Toutefois, les bâtiments d'exploitation S.N.C.F. ne sont pas soumis à cette disposition,
  - 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification et ne respectant pas ces prospectus, d'autres implantations seront possibles sous réserve d'une bonne intégration architecturale sans porter atteinte à la sécurité.

### **2 - Des implantations autres que celles autorisées ci-dessus pourront être admises :**

- dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure,
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets ainsi que pour les sas de livraison,
- pour les installations et constructions de faible importance, nécessaires à la gestion, à la sécurité et au gardiennage des équipements,
- pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les parkings silos pourront bénéficier d'un prospectus inférieur dès lors que l'intégration paysagère du projet est démontrée au travers d'une étude à produire.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

La distance séparant deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Néant

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 mètres au point le plus haut.
- 2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de très faible emprise tels que cheminées, etc. sous réserve des dispositions de l'article UP11 ci-après.

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

### **1 - Conditions générales**

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

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

Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect novateur et compatible avec le milieu environnant pourront ne pas être soumis aux dispositions des règles de cet article.

Les dispositions énoncées dans le présent article, au regard des façades, toitures et matériaux pourront être différentes dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés à l'utilisation de technologies liées au développement durable et particulièrement à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles. Ces projets seront autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

## **2 - Façades - Couleurs – Matériaux - Toitures**

- 2.1. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.
- 2.3 Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique foraine, l'enduit, le bois ou tout matériau innovant.  
La mise à nu des briques foraines ou galets en façade pourra être exigée.  
Les enduits doivent être :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.
- 2.4. Les toitures végétalisées sont admises.

## **3 - Clôtures :**

- 3.1. Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures sur voies et emprises publiques n'excéderont pas 1 m 60 de hauteur et seront constituées :
  - soit d'un mur plein enduit double face,
  - soit par des haies vives, doublées ou non d'un dispositif à claire-voie ou grillage sur un mur bahut de 0,60 m maximum,
  - soit de haies vives.Sont interdits, les panneaux pleins en bois, PVC, béton.
- 3.2. Les clôtures sur limites séparatives, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur, et seront constituées :
  - soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage sur un mur bahut de 0 m 60 maximum, ou d'un dispositif à claire-voie,
  - soit par un mur de clôture plein enduit double face,
  - soit de haies vives.
- 3.3. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois.
  - 3.3.1. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings) est interdit.
  - 3.3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de clôture doivent être en général la brique foraine ou l'enduit. La mise à nu des briques foraines ou galets en façade pourra être exigée. L'utilisation du bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admise.  
Les enduits doivent être :
    - soit laissés couleur chaux naturelle,
    - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.

Il doit être tenu compte, de préférence, de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

3.4. Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

3.5. Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

#### **4 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage :**

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

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

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

#### **1 - Dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions,
- les extensions et les changements de destination de locaux.

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

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

#### **2 - Normes minimales exigées :**

##### **2.1. Logement de fonction**

Deux places de stationnement par logement.

##### **2.2. Bureaux ou services**

Une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

##### **2.3. Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif**

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

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

## **2.4. Stationnement des deux roues :**

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

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

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

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

### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

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

### **2 - Les aires de stationnement non couvertes**

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

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

### **3 - Espaces verts de pleine terre**

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

- 3.1. Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface doit être traité en espace vert de pleine terre.
- 3.2. Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement, et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER (AU)**

**Zone AUe**

**Zone 1AU 0**

**Zone 1AUe 0**

**Zone 2AU 0**

**Zone 3 AU0**



## Z O N E   A U e

### **Caractère de la zone**

Elle recouvre trois territoires situés dans les quartiers de « Larrieupolis », en limite nord de la commune, de « Courties sud », autour l'échangeur avec l'autoroute A64, et de la « Vie Torte Nord » (AUe a), en limite de la commune de Roques-sur-Garonne.

Les constructions à dominante d'activités artisanales et industrielles, ne pourront être autorisées que sous forme d'opérations d'ensemble et après réalisation des équipements d'infrastructures.

Le secteur **AUe a**, situé au lieu-dit « la Vie Torte Nord », permet l'accueil de commerces.

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

- *de proposer, compte-tenu des dominantes d'occupation envisagées sur cette zone, des dispositions proches de celles de la zone UE, en vue d'une harmonisation réglementaire,*
- *de polariser sur ces sites l'accueil futur d'activités, en fonction de leurs caractéristiques dominantes,*
- *d'assurer une meilleure intégration urbanistique des constructions autorisées par l'obligation de les réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble,*
- *d'accueillir des activités compatibles avec leur environnement.*

## **ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leur sont liées.
- 2 - Les constructions et les opérations d'ensemble à usage d'habitation sont interdites à l'exception des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées sous-conditions à l'article AUe2.
- 3 - Les constructions à usage commercial sauf dans le secteur AUe a.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites et à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUe2.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.111-25 du Code de l'Urbanisme).
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 8 - Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 9 - Sous les courbes B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal : Les nouvelles constructions à usage d'habitat et d'hébergement, et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à long terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article AUe-2.

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

- 1 - Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la superficie de chaque zone et après qu'aient été réalisés les équipements d'infrastructures indispensables (accès, voirie et réseaux divers), conformément aux articles AUe -3 et AUe-4.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés et limitées à 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.  
Ces constructions seront intégrées au bâtiment d'activité.  
Cependant, les postes de gardiennage, limités à 40 m<sup>2</sup> de SHON, pourront être implantés à part, à l'entrée de l'unité foncière.
- 3 - Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'activités industrielles et artisanales ou de dépôts sous réserve qu'ils ne soient pas source de nuisances supplémentaires pour l'environnement immédiat.

- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être soumises à déclaration et compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 5 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :
  - 5.1. **Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
  - 5.2. **Sous les courbes B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Franczal, sont autorisés sous conditions, les équipements public ou collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique, ou indispensables aux populations existantes.
  - 5.3. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.
- 6 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.
- 7 - Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

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

#### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. L'accès éventuel sur les routes départementales sera étudié par les services gestionnaires au regard des conditions de sécurité et d'accessibilité.
- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

## **2 - Voirie nouvelle publique et privée :**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - 2.2. Il doit être aménagé, dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.
- 3 -** D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées dans un souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, ... et pour permettre le passage des véhicules de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur de chaussée de 7 mètres au moins, pour les voies à double sens, et de 5 mètres au moins pour les voies à sens unique.

## **4 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

## **ARTICLE AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

Des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité. Leur alimentation sera assurée en dernier recours par le réseau public, et après qu'ait été mise en œuvre la combinaison de toutes les solutions alternatives existantes (points d'eau naturels, réserves artificielles, ...).

### **1 - Desserte en eau :**

#### **1.1. Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1. Eaux résiduaires industrielles :**

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

Tout rejet d'effluents industriels bruts dans le réseau public d'eaux usées est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables à des eaux usées domestiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestique,
- un branchement eaux industrielles.

## 2.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Par ailleurs, pour des activités générant des rejets autres que domestiques, une autorisation de déversement devra être instruite en fonction de la composition de l'effluent.

## 2.3. Eaux pluviales :

### Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

#### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

#### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

### Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

## 2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

## 3 - Réseaux divers :

### 3.1. Électricité - Téléphone :

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

### 3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, condenseurs, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

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

#### **4 - Collecte des déchets urbains :**

Un local réservé au stockage des containers des déchets assimilables aux déchets ménagers, ainsi qu'une aire de présentation des containers sera prévue.

Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé

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

##### **1 - Implantation par rapport aux voies**

1.1. Par rapport à l'autoroute A 64, les constructions doivent être implantées à une distance de 30 mètres de l'axe de la voie pour l'activité, sans être inférieure à 3 mètres de la limite du domaine autoroutier.

1.2.-Par rapport aux voies ferrées

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche, sans être inférieure à 3 mètres du domaine ferré.

Les bâtiments liés à l'activité ferroviaire ne sont pas soumis à cette disposition.

1.3. En bordure de la RD 120, les constructions doivent être implantées à une distance de 75 mètres par rapport à l'axe.

1.4. En bordure des autres RD, les constructions doivent être implantées à une distance minimale par rapport à l'emprise de la voie de 10 mètres.

1.5. En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise.

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

- dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies de desserte intérieure,
- le long de voies privées une distance minimale de 4 m par rapport à la limite d'emprise sera à respecter,
- pour les ouvrages réservés au stockage ou à la présentation des déchets-ainsi que pour les sas de livraison,
- pour les installations et/ou les bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les parkings silos pourront bénéficier d'un prospect inférieur dès lors que l'intégration paysagère du projet est démontrée au travers d'une étude à produire.

#### **ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

En limite de la zone UB cette distance sera portée à 15 mètres. Dans ce cas, les éléments fonctionnels tels que les systèmes de conditionnement d'air ou tout autre, seront installés en dehors de cette bande de 15 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent. Cette règle ne s'applique pas aux constructions spéciales verticales et aux éléments fonctionnels tels que définis à l'article précédent. Sous réserve de ne pas entraver l'accès des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### **ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 9 mètres, mesurée au point le plus haut du bâtiment, excepté en zone AUea pour les constructions implantées en bordure des voies ferrées, où la hauteur pourra être portée à 12 mètres.
- 2 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, pour des éléments de construction de faible emprise ou pour des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Les ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

#### **ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1 - Constructions**

Toutes les restaurations et constructions seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Elles devront favoriser les conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, les matériaux isolants, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et l'adaptation au sol.

Les projets (constructions ou extensions) présentant un aspect novateur et compatible avec le milieu environnant pourront déroger aux règles de cet article.

## **2 - Toitures**

Dans le cas de vues directes, les teintes doivent s'harmoniser avec les couleurs des toitures traditionnelles.

Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

## **3 - Parement extérieur**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit. Les enduits doivent tenir compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement. Le bois ou tout autre matériau renouvelable peut être admis comme matériaux de façade.

Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

Les camaïeux de gris seront employés en cas de bardage métallique. Les chartes graphiques des entreprises pourront être admises si elles s'harmonisent avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

## **4 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels**

Les réservoirs d'hydrocarbures et les dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles les masquent.

## **5 - Clôtures :**

5.1. Excepté pour des impératifs techniques ou sécuritaires nécessités par l'activité, les clôtures seront constituées d'un grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres comportant ou non un mur-bahut enduit double-face de 0,40 mètre maximum. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Les enduits des murs-bahuts doivent s'harmoniser avec la teinte des constructions traditionnelles. Il doit être tenu compte de la palette graphique de référence annexée au présent règlement.

5.2. En limite de la zone UB, la clôture devra être doublée d'une haie vive.

5.3. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

5.4. Le long des voies ferrées, les murs pleins sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

## **6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage**

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

## **ARTICLE AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les changements de destination des constructions,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

### **2 - Normes minimales exigées**

#### **- Bureaux – services :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### **- Commerces**

Il est exigé une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente.

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

#### **- Établissements d'activités industrielles et artisanales :**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

#### **- Équipements hôteliers, de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

#### **- Stationnement des deux roues :**

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

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

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

### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

### **2 - Espaces verts de pleine terre**

Un espace sera considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol. D'autre part cet espace devra être traité par un couvert végétal.

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre, et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être en jardin d'agrément planté et gazonné.

La surface des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain. Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, doivent être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.

Pour les projets jouxtant les zones d'habitat, un traitement paysager spécifique (talutage, plantations d'arbustes et de taillis ...) devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement, et constituer un écran végétal de protection pour les habitations riveraines.

### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement :**

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

Le recours à des techniques de végétalisation (pavés engazonnés, ...) est préconisé.



## Z O N E 1 A U 0

### **Caractère de la zone**

La zone 1AU0, d'une superficie d'environ 43 hectares, est destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour la création du nouveau quartier de Ferrié-Palarin. Elle est située à proximité de la gare et constitue un territoire stratégique pour le développement futur de la commune.

L'urbanisation de l'ensemble de cette zone, à dominante d'habitat, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

Actuellement, la zone 1AU 0 fait l'objet d'un règlement strict y interdisant toute nouvelle urbanisation.

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

- *de maintenir le caractère non urbanisable à court terme des secteurs concernés,*
- *d'identifier au travers des zones 1AU0 et 1AUe 0 le futur quartier de Ferrié-Plarin,*
- *d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en préservant des réserves foncières qui permettront à terme son extension,*
- *dans ce contexte, de prévoir des capacités suffisantes pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec les perspectives d'évolution démographiques déclinées par le PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

**ARTICLE 1AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

**ARTICLE 1AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

**ARTICLE 1AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT  
DE LEURS ABORDS**

**Clôtures :**

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

**ARTICLE 1AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION  
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE  
PLANTATIONS**

NEANT

**ARTICLE 1AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

NEANT



## Z O N E 1 A U e 0

### **Caractère de la zone**

La zone 1AUe 0, d'une superficie d'environ 36 hectares, est destinée à l'urbanisation future de terrains non équipés et réservés pour la création du nouveau quartier de Ferrié-Palarin. Elle est située à proximité de la gare, en entrée nord et sud du futur quartier, et constitue un territoire stratégique pour le développement futur de la commune.

L'urbanisation de l'ensemble de cette zone, à dominante d'activités économiques, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

Actuellement, la zone 1AUe 0 fait l'objet d'un règlement strict y interdisant toute nouvelle urbanisation.

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

- *de maintenir le caractère non urbanisable à court terme des secteurs concernés,*
- *d'identifier au travers des zones 1AU0 et 1AUe 0 le futur quartier de Ferrié-Palarin,*
- *d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en préservant des réserves foncières qui permettront à terme son extension,*
- *dans ce contexte, de prévoir des capacités suffisantes pour pouvoir accueillir de nouvelles activités, en cohérence avec les dispositions du PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

#### **ARTICLE 1AUe0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

#### **ARTICLE 1AUe0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.
- 2 - Toute clôture ou construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

#### **ARTICLE 1AUe0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

NE ANT

#### **ARTICLE 1AUe0 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

NE ANT

#### **ARTICLE 1AUe0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

NE ANT

#### **ARTICLE 1AUe0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

NE ANT

#### **ARTICLE 1AUe0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

NE ANT

#### **ARTICLE 1AUe0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

NE ANT

**ARTICLE 1AUe0 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

**ARTICLE 1AUe0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

**ARTICLE 1AUe0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Clôtures :**

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

**ARTICLE 1AUe0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NEANT

**ARTICLE 1AUe0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

NEANT

**ARTICLE 1AUe0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

NEANT



## Z O N E 2 A U 0

### **Caractère de la zone**

La zone 2AU0, dont la surface est environ de 2,4 hectares, concerne un territoire enclavé, situé entre le quartier du Récébédou et la zone de Larrieupolis. Au regard de l'absence de véritable desserte du site, la commune a souhaité fermer cette zone, dans l'attente de la réalisation d'une étude visant à proposer l'aménagement cohérent et harmonieux de cet espace.

L'urbanisation de cette zone, à dominante d'habitat, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

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

- *de maintenir le caractère non urbanisable, dans l'attente de la réalisation d'une étude d'aménagement,*
- *de prévoir des capacités suffisantes pour accueillir de nouveaux habitants, en cohérence avec les dispositions du PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

**ARTICLE 2AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions autres que les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif, aux ouvrages publics d'infrastructures.

**ARTICLE 2AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

**ARTICLE 2AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT  
DE LEURS ABORDS**

**Clôtures :**

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

**ARTICLE 2AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION  
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE  
PLANTATIONS**

NEANT

**ARTICLE 2AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

NEANT



## Z O N E 3 A U 0

### **Caractère de la zone**

La zone 3AU0, dont la surface est environ de 19 hectares, concerne deux territoires enclavés :

- à l'Ouest de la commune : cette zone a été créée sur de l'ancienne zone naturelle, l'objectif étant ici de permettre à terme l'urbanisation d'une « dent creuse » entre la zone d'activités du Bois-Vert et un secteur d'habitat diffus, l'étude d'aménagement à conduire devant prendre en compte la diversité de fonctions qui caractérise ce secteur, en visant à limiter les conflits d'usages,
- au Sud de la commune, sur une ancienne zone NB, très enclavée et marquée également par une diversité d'occupation (présence d'habitat et d'activités).

L'urbanisation de cette zone, à dominante d'activités économiques, ne pourra intervenir qu'après une modification du plan local d'urbanisme.

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

- *de maintenir le caractère non urbanisable, dans l'attente de la réalisation d'une étude d'aménagement,*
- *de prévoir des capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles activités, en cohérence avec les dispositions du PADD,*
- *de participer, au regard des dominantes d'occupation envisagées pour les sites concernés, à l'organisation d'une répartition équilibrée du développement urbain, à l'échelle de la commune.*

**ARTICLE 3AU0 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, aux réseaux d'intérêt collectif et aux ouvrages publics d'infrastructures.

**ARTICLE 3AU0 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.

**ARTICLE 3AU0 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

NE ANT

**ARTICLE 3AU0 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

NE ANT

**ARTICLE 3AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

NE ANT

**ARTICLE 3AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

NE ANT

**ARTICLE 3AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

NE ANT

**ARTICLE 3AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

NE ANT

**ARTICLE 3AU0 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

**ARTICLE 3AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

**ARTICLE 3AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT  
DE LEURS ABORDS**

**Clôtures :**

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

**ARTICLE 3AU0 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION  
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NEANT

**ARTICLE 3AU0 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION  
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE  
PLANTATIONS**

NEANT

**ARTICLE 3AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

NEANT



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

**Zone A**

**Zone N**



## Z O N E   A

### ***Caractère de la zone***

D'une superficie de 192 hectares, cette zone partiellement desservie par les réseaux, comprend les derniers sites dévolus à l'activité agricole qui doit être maintenue.

Elle constitue par ailleurs une protection efficace de la vallée de la Garonne et contribue à maintenir un effet de « coupure verte » entre les zones d'activités de TOULOUSE et la Ville de Portet-sur-Garonne.

Dans la plaine, les constructions seront soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondations. Sur les coteaux, les constructions seront assujetties au Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain.

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

- *de protéger les derniers espaces agricoles de la commune,*
- *de préserver une entité paysagère participant à la diversité d'occupation de la commune,*
- *de préserver le bâti de caractère,*
- *de limiter, au sein de la zone, l'occupation du sol aux seules constructions, aménagements et extensions de bâtiments existants nécessaires et utiles aux exploitations agricoles.*

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

- 1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles :
  - nécessaires à l'exploitation agricole, qu'il s'agisse des constructions et extensions à usage d'habitation ou des constructions et installations à usage agricole,
  - nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux,
  - nécessaires aux ouvrages techniques et d'infrastructures,
  - mentionnées à l'article A2.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

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

- 1 - Les installations classées nécessaires à l'activité agricole.
- 2 - **Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :
  - 2.1 **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**
    - À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
  - 2.2 **Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
- 3 - Pour les berges et les talus non soumises aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

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

### **1 - Accès :**

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.

- 1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.
- 1.6. En bordure de l'axe RD 120, le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, par le gestionnaire de cette voie.

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2.
- 2.2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.4. La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

## **3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers :**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.

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

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **2.1 Eaux usées :**

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome compatible avec les dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe.

En l'absence d'indication, une étude de sol devra être jointe à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

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

## 2.2 Eaux pluviales :

### Principes généraux

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

#### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

#### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

### Prescriptions

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

## 2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $>$  à  $10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $<$  à  $10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé

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

### **1 - Implantation par rapport aux voies**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

- 2 -** L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

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

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

- 1 - La hauteur des constructions autorisées à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres sur sablière.
- 2 - Pour les autres constructions ou installations nouvelles autorisées autres qu'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres sur sablière et 15 mètres toitures comprises.

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

### **1 - Conditions générales**

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du secteur dans lequel il est situé et de l'espace rural environnant existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

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

#### **2.1. Sont interdits :**

- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique.
- L'emploi de matériaux à nu et qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings).
- Le bardage métallique.

- 2.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :
- Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
  - Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
  - Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le dans le caractère du bâti environnant.
- 2.3. Les volets et les menuiseries doivent être traités, de préférence, selon la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.

### **3 - Toitures**

- 3.1. Les matériaux de couverture sont obligatoirement en tuile canal, tuile de surface courbe ou tuile identique à l'existant. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.
- 3.2. Les toitures terrasse ainsi que les verrières pourront être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.
- 3.3. D'autres types de couverture sont admis :
- pour les bâtiments publics,
  - pour les vérandas (sauf panneaux ondulés),
  - pour les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 3.4. Les chiens assis sont interdits
- 3.5. Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :
- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### **4 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être ajourées, et sans soubassement. Dans ce cadre, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage à grosses mailles, et d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après par fonctions :

### **Commerces agricoles :**

Dans le cadre d'activité de vente de produits agricoles sur le site de l'exploitation, les aires de stationnement à réaliser seront modulées selon le nombre de postes de travail affectés à la vente et selon la fréquentation admissible.

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

**1 - Plantations existantes :**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

**2 - Plantations sur les parcs de stationnement :**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

**3 - Espaces libres (espaces verts, aires de jeux, cheminement...)**

Des rideaux d'arbres doivent masquer les établissements nécessaires à l'activité agricole. La réalisation de haies brise-vent face aux vents dominants est préconisée.

## Z O N E N

### **Caractère de la zone**

La zone N, d'une superficie totale de 506 hectares, recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que de leur intérêt paysager.

Majoritairement localisée dans la partie Est du territoire, elle recouvre une zone allant des grands cours d'eau traversant la commune (Garonne et Ariège), jusqu'aux coteaux relativement boisés. Elle englobe ainsi le ramier situé entre le centre historique de la ville et la Garonne, et le Parc du Confluent, qui possède une vocation de loisirs, tant au niveau de la commune qu'au niveau de l'agglomération. À l'Ouest du territoire communal, elle constitue une « zone tampon » entre l'aérodrome de Francazal et les secteurs urbanisés (zones d'activités et secteurs d'habitat diffus).

Compte-tenu de la qualité du site et des risques existants, les aménagements seront limités et encadrés notamment par le règlement du Plan de prévention des risques inondations et mouvements de terrain.

La zone N comporte 2 sous-secteurs :

**Le secteur NL** est situé en bordure de la route de Seysses, au sud de l'aérodrome de Francazal, au lieu-dit Le Clos. Elle constitue un pôle d'accueil et de restauration qu'il est nécessaire de maintenir tout en encadrant son développement.

**Le secteur Nf** englobe les terrains de la Base Aérienne de Francazal. D'une façon générale, cette zone sera protégée de toute urbanisation. Les constructions nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des activités aéronautiques seront par contre autorisées.

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

- *de protéger et valoriser les espaces naturels, et les éléments de paysage porteurs d'identité communale,*
- *de mettre en valeur les abords des cours d'eau traversant la commune, notamment au niveau de la confluence entre la Garonne et l'Ariège,*
- *de protéger la biodiversité qui caractérise le coteau, notamment en maîtrisant l'évolution du bâti sur ce site, afin de limiter les atteintes à l'environnement et aux paysages,*
- *de maintenir de grandes coulées ou coupures vertes à l'échelon communal,*
- *d'identifier et maintenir les secteurs dédiés aux activités sportives et de loisirs,*
- *de prendre en compte les risques liés aux zones inondables, et les nuisances (PEB de Francazal).*

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 -** Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, **à l'exception** :
  - des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et répertoriées à l'article N 2,
  - des aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - des équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux,
  - des constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du service public ferroviaire,
  - de l'aire d'accueil des gens du voyage
  - des annexes aux habitations existantes (garages, abris, piscine),
  - en secteur **NL** :
    - les structures de restauration, hôtels ou salles de réunion,
    - les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
  - Dans le secteur **Nf** : Les constructions liées à l'activité aéronautique de la Base Aérienne de Franczal.
  
- 2 -** Dans les secteurs soumis aux risques inondation et mouvements de terrain tels que repérés sur le plan graphique du présent PLU, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.
  
- 3 -** Sous les courbes A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Franczal, les nouvelles constructions et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à long terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N-2.

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

- 1 -** Les constructions d'activités agricoles ou maraîchères sous réserve de leur intégration paysagère au site.
  
- 2 - Dans la zone N :**
  - L'amélioration et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'unités d'habitation supplémentaire, dans une limite de 20 % de l'emprise au sol existante, et sans que la Surface Hors Œuvre Nette totale de l'ensemble de la construction ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
  - L'amélioration et l'aménagement de bâtiments liés aux installations sanitaires nécessaires à l'accueil des gens du voyage, dans le cadre d'un aménagement géré par une collectivité.

**3 - Dans les secteurs soumis aux risques et nuisances** et indiqués au plan graphique du présent PLU :

**3.1. Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

**3.2. Dans les secteurs soumis au risque de mouvements de terrain**, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans Le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

**3.3. Sous les courbes de bruit A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Francazal, sont autorisés sous conditions, les équipements publics ou collectifs, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique, ou indispensables aux populations existantes.

**3.4. Sous la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Francazal, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

**4 -** Pour les berges et les talus non soumis aux prescriptions ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des cours d'eau et des fossés.

**5 -** Dans les périmètres des monuments historiques repérés sur le plan de zonage et comme indiqué dans les servitudes d'utilité publique (AC1) figurant en annexe, les travaux sont soumis à consultation obligatoire du Préfet ou du ministre chargé des monuments historiques et avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la nature de la protection.

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

**1 - Accès :**

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

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.4. Aucune construction ne peut prendre accès sur l'Autoroute A.64.

1.5. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière.

1.6 L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

- 1.7. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

## **2 - Voirie nouvelle publique ou privée :**

- 2.1. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N2.
- 2.2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.4. La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **1 - Eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 Eaux usées :**

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome compatible avec les dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe.

En l'absence d'indication, une étude de sol devra être jointe à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

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

#### **2.2 Eaux pluviales :**

### **Principes généraux**

Les principes qui suivent sont applicables, toutefois en cas d'impossibilité technique d'appliquer ces dispositions réglementaires, un dispositif dérogatoire pourra être autorisé.

### **Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :**

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en terme de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

### **Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :**

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple : par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

## **Prescriptions**

1 - Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet et sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le pétitionnaire devra confronter et adapter le dispositif projeté à un événement pluvieux de fréquence plus rare, afin de mieux appréhender la circulation des eaux de ruissellement.
- À titre exceptionnel, ce dispositif pourra être complété par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite (5 l/s/ha maximum).
- Si besoin, le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration ( $< 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite, accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluvieux de fréquence plus rare.
- Au maximum, un débit de fuite de 10 l/s/ha sera autorisé.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

2 - Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire

- Perméabilité des sols favorable à l'infiltration ( $> 10^{-6}$  m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration sur la base d'une pluie de référence 20 ans.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de sa perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un événement pluvieux de fréquence plus rare en moins de 48 heures.

- Perméabilité des sols défavorable à l'infiltration (< à 10<sup>-6</sup> m/s), à pondérer le cas échéant selon les éléments de contexte.
- Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.
- La création d'un exutoire (réseau, fossé, ...) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Il conviendra au pétitionnaire de garantir que les dispositifs de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau de ruissellement généré et des capacités précises d'infiltration des sols.

### **3 - Collecte des déchets urbains :**

Dans le secteur NL, un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non règlementé

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

### **1 - Implantation des constructions par rapport aux voies :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de la limite d'emprise des routes départementales et 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

- 2 - L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- 3 - Des implantations autres sont possibles pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Dans le secteur NL, L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

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

1 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, sauf en ce qui concerne les ouvrages ou constructions à usage d'équipement public et pour les bâtiments et installations liées aux activités sportives.  
En zone NL dans le secteur spécifié au règlement graphique, sous réserve d'une bonne intégration paysagère au regard notamment de la topographie du terrain, cette hauteur pourra être portée à 15 mètres maximum.

2 - L'extension des constructions autres que d'habitation pourra se faire à la même hauteur que celle des bâtiments existants.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **1 – Conditions générales**

Tout projet dans son ensemble (proportions, matériaux, couleurs) doit s'harmoniser avec le caractère du secteur dans lequel il est situé et de l'espace rural environnant existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords. Les constructions justifieront d'une bonne adaptation au sol (conformément au PPR sécheresse), de l'utilisation des apports solaires, de matériaux isolants, de la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.

#### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

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

#### 2.1. Sont interdits :

- Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique.
- L'emploi de matériaux à nu et qui sont destinés à être recouvert (béton banché, maçonnerie de briques creuses, parpaings),
- Le bardage métallique.

#### 2.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être :

- Les enduits traditionnels multicouches colorés soit dans la masse, soit par badigeon ou peinture minérale doivent être privilégiés et préférés aux enduits monocouches et aux peintures organiques.
- Il sera tenu compte, de préférence, de la palette de couleurs de référence annexée au présent règlement.
- Le bois ou tout autre matériau innovant est admis s'il s'insère dans le dans le caractère du bâti environnant.

#### 2.3. Les volets et les menuiseries doivent être traités, de préférence, selon la palette annexée au présent règlement de couleurs de référence.

### 3 - Toitures

#### 3.1. Les matériaux de couverture sont obligatoirement en tuile canal, tuile de surface courbe ou tuile identique à l'existant. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

#### 3.2. Les toitures terrasse ainsi que les verrières pourront être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

#### 3.3. D'autres types de couverture sont admis :

- pour les bâtiments publics,
- pour les vérandas (sauf panneaux ondulés).

#### 3.4. Les chiens assis sont interdits

#### 3.5. Toutefois, des couvertures de conception différente, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées :

- pour permettre le captage de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ou pour tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### 4 - Clôtures :

Les clôtures doivent être ajourées, et sans soubassement. Dans ce cadre, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage à grosses mailles, et d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette,
- les changements de destination des constructions.

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules individuels ou collectifs, nécessaires au bon fonctionnement des équipements ou aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

#### **1 - Habitations :**

Il doit être prévu deux places de stationnement par logement.

#### **2 - Établissements à caractère sportif et de loisirs :**

Il conviendra, dans ce cas précis, de rechercher des aménagements (plantations, mouvements de terre, etc.) permettant d'éviter les grandes surfaces de stationnement d'un seul tenant.

#### **3 - Équipements hôteliers et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

#### **4 - Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif :**

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

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

#### **5 - Stationnement des deux roues**

Des locaux ou abris pour les deux roues seront exigés pour toutes les constructions. Leur nombre et emplacement seront déterminés en rapport avec la fonction du bâtiment. Les parcs vélos devront être accessibles facilement et réalisés sur des emplacements aménagés.

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

#### **1 - Plantations existantes :**

À l'exception de la zone NL ; les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

En zone NL ; les arbres isolés impactés par un projet seront à remplacer.

#### **2 - Espaces libres (espaces verts, aires de jeux, cheminement...)**

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

#### **3 - Plantations sur les parcs de stationnement :**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.



**ANNEXE :**

**Palettes des couleurs**

# PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS	PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		
	FENÊTRES							
<i>Gamme des ocres jaunes</i>	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

# PALETTE DES MATERIAUX

## MIDI-TOULOUSAIN

Converture	Maçonnerie	Enduits à la chaux <i> finition brossée</i>	Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 <i> finition brossée</i>	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 sable rose 1	 ocre rose	 T ocre 2010-Y20R
 tuile rouge	 brique moulée orangée	 sable rose 2	 ocre jaune	 T ocre 2020-Y25R
 tuile rouge vieillie	 brique moulée rouge	 sable rose et jaune	 ocre orange	 T paille 2030-Y10R
	 grès de Fume	 sables gris et jaune	 ocre rouge	 T ocre rose 2520-Y40R
				 T rouge foncé 4030-Y50R

Ces échantillons peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.  
Les références proviennent du *Journal Color System (N.C.S.)*.

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne



