

# Commune de **S A I N T - L Y S**

P.L.U. approuvé le 24 juin 2013

1<sup>ère</sup> modification approuvée le 19 Mai 2014

2<sup>ème</sup> modification approuvée le 07 Avril 2015

Déclaration de projet valant mise en  
compatibilité approuvée le 14 septembre 2020

3<sup>ème</sup> modification approuvée le XXXXXXXXX

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **REGLEMENT**

#### **REGLEMENT ECRIT**

## ANNEXE LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure ou égale à 100 m, et que sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Architecture typique	Architecture attachée à un territoire ou/et une culture.
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.
Emprise d'une voie	L'emprise d'une voie est délimitée par le (ou les) alignement(s). Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation) et de ses annexes (stationnement des véhicules automobiles le long de la voie, accotements, trottoirs, fossés, talus).
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée,...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..). La réserve d'un commerce échappe à cette définition.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et svts.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Programme de logements	Opération d'aménagement (lotissement, ZAC...) ou opération de construction permettant la réalisation d'une pluralité de logements en neuf ou par changement de destination d'un ou plusieurs bâtiments existants. .
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse d'un versant unique de toit et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.
Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Toiture à pente apparente	Toiture à pente unique ou multiple non masquée par un acrotère dont la hauteur est au moins égale au point haut de la toiture.
Toiture terrasse	Toiture dont la pente est extrêmement faible (15% au maximum).
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte (même en impasse) de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules, quel que soit le mode de propriété ou de jouissance (voie publique, voie privée en équipement commun, en copropriété ou servitude....)

\* Voir lexique en tête du présent règlement

# ZONE UA

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UA correspond pour l'essentiel à la bastide, partie la plus ancienne de l'agglomération et à ses premiers faubourgs. Elle accueille notamment les commerces et services (marchands et non marchands) participant à la centralité. Les constructions sont très majoritairement implantées à l'alignement des voies et places et en continuité les unes des autres.

Le règlement vise à sauvegarder le paysage urbain existant.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- de part et d'autre des RD 632 et RD 12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010), des éléments remarquables du paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme

- La zone inondable de l'Ayguebelle.

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

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole

- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

- L'installation de caravanes

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

- Les installations classées soumises à autorisation

– Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 5 aout 2021.

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

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

#### 1 - Eau

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

#### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

#### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement\*.

Lorsque la construction implantée sur un terrain limitrophe ayant une façade sur la même rue

\* Voir lexique en tête du présent règlement

est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

En bordure des voies suivantes : rue de la Gravette, rue du ruisseau St-Julien et rue de Verdun, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement d'une distance au plus égale à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes en retrait de l'alignement à la date d'approbation du présent P.L.U., pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

### 1 - Limites séparatives latérales

a) Dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions nouvelles devront être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque l'unité foncière dispose d'une largeur de façade sur rue au moins égale à 12 mètres, sont admises les implantations sur une seule limite séparative latérale. La construction doit alors être à une distance de l'autre limite séparative latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

b) Au-delà de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives latérales à condition que la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 2 - Limite séparative postérieure

a) Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

b) La construction en limite est possible

- pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres,
- lorsque la profondeur de la parcelle existante l'exige.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, sise en partie basse du versant de la toiture, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 10 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou aménager si elle est supérieure à 10 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 10 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

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

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

### 2 - Dispositions particulières

- Toitures : Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile canal ou similaire, à couvrant et à couvert, de teinte rouge brun vieilli.

La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les châssis de toit sont admis sur le pan de toiture côté cour. Leur nombre ne pourra pas excéder le nombre de travées de l'immeuble (nombre de fenêtres du dernier niveau). Ils devront être encastrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

#### - Menuiseries

Les menuiseries et volets seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...).

Des matériaux différents et volets roulants pourront être admis pour les constructions nouvelles présentant une architecture contemporaine, à condition qu'ils soient compatibles avec l'architecture du bâtiment.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

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

Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

#### **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

# ZONE UB

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone UB correspond à des quartiers achevés ou en voie d'achèvement accueillant en majorité de l'habitat pavillonnaire et les principaux équipements publics (écoles, collège, stade....) ainsi que quelques îlots d'habitat collectif en immeubles de 2 étages sur rez-de-chaussée (UBa). Le secteur UBb correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de "Filhol". Le secteur UBc correspond à un foncier à enjeux situé en entrée de bastide.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende :

- la zone inondable de l'Ayguebelle (PPRI)
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts
- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010), des éléments remarquables du paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme et de l'article UB 13 ci-dessous.
- de part et d'autre des RD632, RD37 et RD12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

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

### 1 – Secteurs UB et UBa

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les défrichements ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

### 2 - Secteur UBb

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement



3 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 – Secteurs UB, UBa et UBc

- A condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone

+ les constructions à usage artisanal.

+ l'aménagement et l'agrandissement mesuré (+ 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur UB, il sera exigé en sus que soient réservés à des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation), au moins 50% de la surface de plancher des opérations d'aménagement d'ensemble\* permettant la réalisation d'au moins 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation.

Dans le secteur UBa, ce taux est fixé à 30%.

2 – Secteur UB du "Pigeonnier de Delhom" et UBa du "Moulin de la Jalousie"

En sus, les constructions et installations admises à condition

- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement

- de respecter les dispositions du document graphique de détail

3 - Secteur UBb

Les constructions et installations admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.

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

1 – Accès\*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

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

Est interdit tout accès individuel nouveau :

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- sur la RD 632, pour son tracé sis au nord de l'Ayguebelle (route de Toulouse)
- sur la RD 12, à l'est du ruisseau de Gazailla (route de Muret) et au nord de l'Ayguebelle (route de L'Isle-Jourdain)
- sur la RD 53, route de St-Thomas, à l'ouest de la balise urbaine\*\* repérée selon la légende au document graphique d'ensemble et à l'est du ruisseau de Gazailla.
- sur la RD 19, route de Lamasquère, à l'est de la balise urbaine\*\* repérée selon la légende au document graphique d'ensemble
- sur la RD 37, route de Cambernard, au sud de la balise urbaine\*\* repérée selon la légende au document graphique d'ensemble et route de Fontenilles, au nord de la balise urbaine\*\* repérée selon la légende au document graphique d'ensemble

## 2 – Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

A - Les caractéristiques des voies\* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur minimale de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres. L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Ces largeurs minimales pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article UB 12.

B - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile, puissent tourner. Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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

### 1 - Eau

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

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le

\* Voir lexique en tête du présent règlement

réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées :

- à une distance de l'axe de la RD 632, dans sa partie sise au nord du ruisseau de l'Ayguebelle, au moins égale à 25 mètres

- à une distance de la limite d'emprise de la RD 632, dans sa partie sise au sud de l'Ayguebelle, au moins égale à 6 mètres

- à une distance de l'axe des autres routes départementales, au-delà des balises urbaines\*\*repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise ; en deçà des balises urbaines repérées au document graphique d'ensemble selon la légende, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement.

- de l'axe de la rue de Verdun et de la rue des sources au moins égale à 6 mètres.

- de l'alignement des autres voies communales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 6 mètres.

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies autres \*\*que celles énoncées ci-dessus au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

Cette disposition ne s'applique pas pour des voies constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- dans la zone UBc : en recul de l'alignement d'au moins 3 mètres, ou à l'alignement sur la rue de la Gravette et sur la RD632.

2 - les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) des voies, à l'exception des routes départementales, au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., en retrait de l'alignement d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

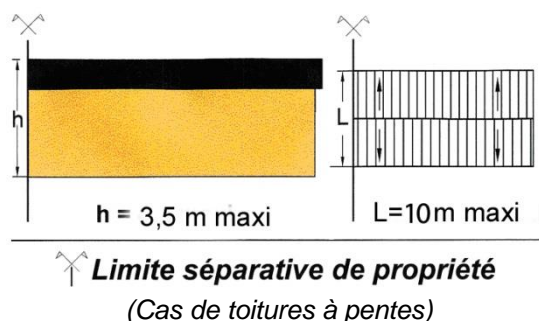
## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

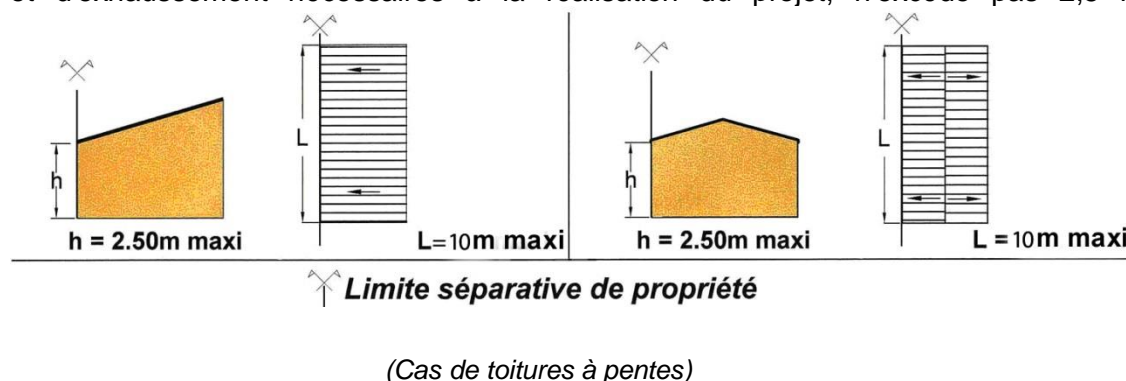
1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurés sur une même limite n'excède pas 10 mètres.

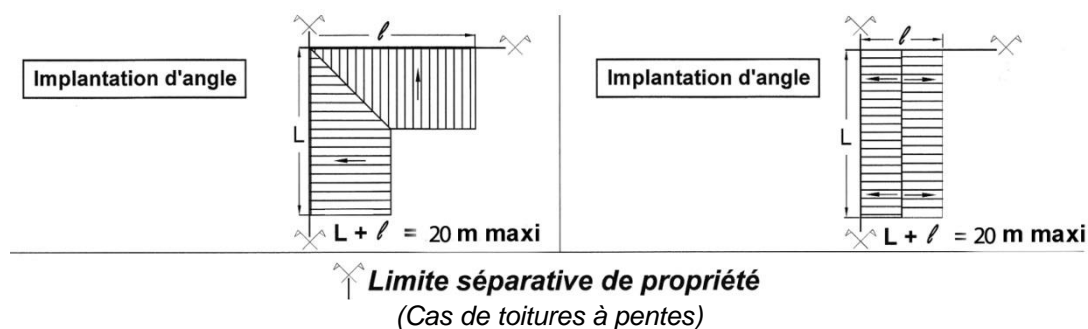
- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faitage (ou au sommet de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



- la façade sous sablière, à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture, à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, n'excède pas 2,5 mètres.



\* Voir lexique en tête du présent règlement



En secteur UBc, une construction à l'alignement avec la rue de la Gravette peut être implantée en limite séparative sans contrainte de longueur cumulée, ou de hauteur dans le respect de l'article UB10. Les autres constructions devront être conformes aux règles mentionnées à l'article UB7.1 ci-dessus.

2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

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

Non réglementé.

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

En secteur UBc, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- Secteurs UB et UBb = 7 mètres
- Secteurs UBa et UBc = 10 mètres

\* Voir lexique en tête du présent règlement

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique\* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

### 2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes\* doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

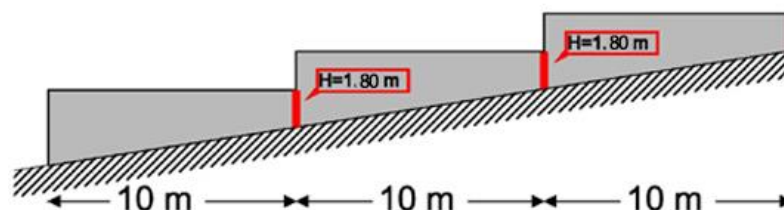
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Sont admis les toitures plates, les systèmes de production d'énergies à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

#### - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre et devront être enduits sur les deux faces.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder 1,80 mètre au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



*Mode de calcul sur terrain en pente*

Des hauteurs différentes n'excédant pas 2,50 mètres pourront être admises si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de dénivelé important.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

\* Voir lexique en tête du présent règlement

## **- Locaux et installations techniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* et les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrées aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

## **- Stockage des déchets**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots ou groupes d'habitation de plus de 4 logements (ou 360 m<sup>2</sup> de surface de plancher), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot ou par logement ou par 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront obligatoirement en continuité de la chaussée et en majorité implantés longitudinalement à celle-ci.\*\*

2 - Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable :

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* concernant un terrain de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade, le repos et le jeu ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement



# ZONE UC

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UC correspond

- soit à des sites, en général de petites dimensions, accolés aux zones urbaines, soit à des secteurs de la commune dans lesquels une construction pavillonnaire s'est implantée par additions successives de constructions, souvent de manière linéaire (secteur UCa).
- soit à des sites (secteur UCb de Crabille) où le caractère insuffisant de la desserte en eau potable conduit à limiter la constructibilité des terrains ;
- soit au terrain de camping (secteur UCc1 et UCc2)

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.

- de part et d'autre des RD632, RD37 et RD12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

- de part et d'autre de la RD 12, voie classée à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- la zone inondable de l'Ayguebelle.

- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) des éléments naturels de paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 et de l'article UC 13 ci-dessous.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

### 1 - Secteurs UCa

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole, d'hébergement hôtelier, de commerce et services
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

## 2 – Secteur UCb

En sus des interdictions ci-dessus, les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activité.

## 3 - Secteurs UCc1 et UCc2

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1 - Tous secteurs

Les aménagements et agrandissements de constructions à destination agricole à condition qu'ils ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

### 2 – Secteur UCa

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

### 3 – Secteur UCb

- Sans qu'il y ait lieu à la création d'un logement ou d'une activité, l'aménagement et l'agrandissement mesuré (+ 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes.

- Les annexes

- Les piscines

### 4 - Secteur UCc1 et UCc2,

- les terrains de camping,

- les constructions et installations, y compris les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires et liées fonctionnellement au terrain de camping,

- les habitations légères de loisirs.

### 5 - Dans le secteur UCc2

- les terrains de camping à condition qu'il n'y ait aucune construction fixe pérenne (sanitaires...) à l'exclusion des piscines.

- les habitations légères de loisirs

6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 29 juin 2012.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

### 1 – Accès\*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres, libre d'obstacles.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies.

Est interdit tout accès individuel nouveau sur la RD 12. Pour les autres routes départementales, il ne sera admis qu'un seul accès par unité foncière.

### 2 - Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées constituées par des servitudes ou en copropriété à usage privé.

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher

b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres.

Ces largeurs minimales seront augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article UC 12.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

B - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner. Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

### 1 - Eau

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

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif annexée au présent P.L.U.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

### 1 - Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe de la RD 12 au moins égale à 25 mètres. Cette distance minimale est fixée à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie, pour les constructions à destination autres que d'habitation
- de l'alignement de l'avenue des Pyrénées au moins égale à 6 mètres
- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- de l'axe des voies communales existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

Cette disposition ne s'applique pas pour des voies constituées par des servitudes ou des copropriétés à usage privé.

2 - A l'exception des routes départementales, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesurée à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de l'alignement d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

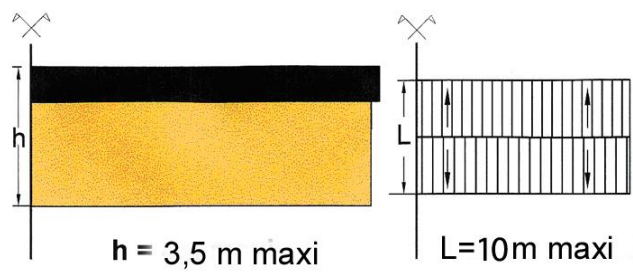
## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurés sur une même limite n'excède pas 10 mètres.

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (ou au sommet de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet

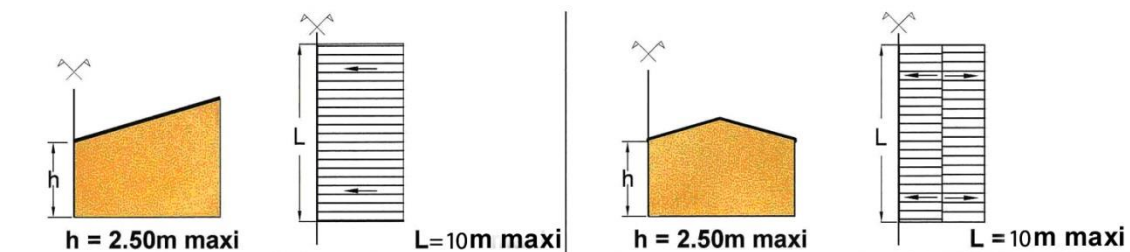


**Limite séparative de propriété**

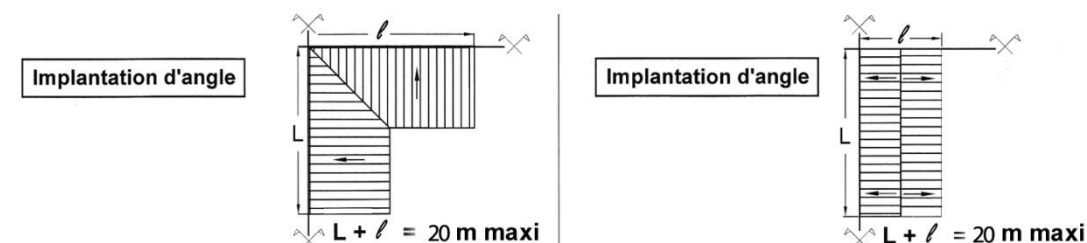
(Cas de toitures à pentes)

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière en partie basse du versant de toiture, à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, n'excède pas 2,5 mètres.

\* Voir lexique en tête du présent règlement



**Limite séparative de propriété**  
(Cas de toitures à pentes)



**Limite séparative de propriété**  
(Cas de toitures à pentes)

2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesurée à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

\* Voir lexique en tête du présent règlement

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

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

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique\* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

### 2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

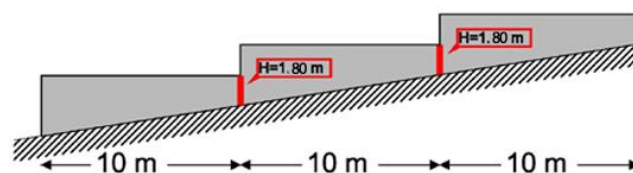
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Sont admis les toitures plates, les systèmes de production d'énergies à partir de sources renouvelables, en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

#### - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 m et devront être enduits sur les deux faces.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder 1,80 mètre au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



*Mode de calcul sur terrain en pente*

Des hauteurs différentes n'excédant pas 2.50 mètres pourront être admises si la configuration du terrain l'impose notamment en cas de dénivelé important.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

\* Voir lexique en tête du présent règlement

## **- Locaux et installations techniques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* et les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots ou groupes d'habitation de plus de 4 logements (ou 360 m<sup>2</sup> de surface de plancher), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot ou par logement ou par 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront obligatoirement en continuité de la chaussée et en majorité implantés longitudinalement à celle-ci.

2 - Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme,

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement



devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

# ZONE UE

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de caractère normatif).

La zone UE concerne plusieurs situations pour des sites à destination d'activités.

- Le secteur UE correspond notamment aux silos et à la déchèterie, tous deux au nord de la commune
- Le secteur UEa reprend les dispositions de la ZAC de la zone d'activités de SAINT-LYS. Le secteur est doté d'orientations d'aménagement et d'un document graphique de détail.
- Dans le secteur UEb, sont seuls admis les installations et constructions nécessaires aux deux dépôts de ferrailles existants, à l'exclusion de toute habitation.

## **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

1 - Tous secteurs :

- les constructions à destination agricole
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières

2 – Secteurs UE et UEa, en sus des interdictions ci-dessus

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

3 - Secteur UEb

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UE 2.

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

1– Secteurs UE et UEa

- Les occupations et utilisations du sol admises à condition que :
  - + elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3)
  - + elles respectent les dispositions du document graphique de détail (pièce n° 4.3)

lorsqu'ils existent.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
  - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec leur voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

## 2 - Secteur UEb

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition

- qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité existante (dépôt de ferrailles et véhicules hors d'usage),
- qu'il n'y ait pas création de logement.

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

### 1 - Tous secteurs

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

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

Est interdit tout accès individuel sur la RD 12 et sur la RD 37.

### 2 - Secteur UEa

Les accès automobiles et liaisons piétonnes mentionnés au document graphique de détail devront être respectés. Notamment la continuité des liaisons piétonnes entre les différents lots devra être assurée sans entrave.

La liaison piétonne devra chaque fois que possible longer la façade sur parking de l'immeuble. La protection des piétons sera assurée par potelets de 0,70 m de hauteur, équidistants de 1,20 mètre. Sa largeur sera de 2 mètres. Le sol sera traité par des bandes vert/blanc.

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

### 1 - Eau

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

### 2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

### 1 - Tous secteurs

- Toute construction devra être implantée à une distance

+ de l'alignement de la RD 12 au moins égale à 10 mètres

+ de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres

+ de l'alignement des autres voies au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres dans le secteur UEa.

- Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

### 2 - Secteur UEa

A l'exception des installations nécessaires à la défense incendie qui seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre :

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise du chemin piéton FG, mentionné aux orientations d'aménagement et au document graphique de détail ainsi que du chemin de la Moutonne au moins égale à 6 mètres.

- Les commerces pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies internes au secteur d'une distance au moins égale à 3 mètres.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

### 1 - Tous secteurs

- Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies à l'alinéa ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées
  - sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 2 mètres
  - à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

### 2 - Secteur UEa

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites périmétrales du secteur au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 5 m. Toutefois, elles pourront être implantées à une distance des limites séparatives avec le secteur 2AUe d'une distance au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, à la sablière ou, à défaut, au niveau supérieur de l'acrotère.

- Secteur UE et UEa : la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.
- Secteur UEb : la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations telles que pylônes, paratonnerres, équipements spécifiques ou fonctionnels de faible emprise nécessités par la nature de l'activité ainsi qu'aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En sus dans le secteur UE, elle ne s'applique pas aux silos.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

### .1 - Tous secteurs

- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

Toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, les murs séparatifs, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Le nombre de matériaux visibles devra être limité. Devra notamment être évité la superposition par tranches de matériaux de natures différentes.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être traités en harmonie avec elle.

Les locaux à destination d'habitation seront obligatoirement intégrés au bâtiment principal d'activités, sauf dispositions réglementaires de sécurité attachée à la nature de l'activité. Les architectures devront être homogènes.

- Toitures : dans le cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci devront être édifiés sur toute la périphérie de bâtiment.

### 2 - Clôtures.

#### 2.1 - Secteur UEa

##### a) Clôture en bordure de la RD 12 :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 m, sans grille ni grillage ;
- soit d'un grillage à maille rectangulaire de 200 mmx 100 mm, plastifié blanc dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres ;
- soit d'une grille à barreaudage droit sans mur bahut et d'une hauteur maximum de 2,00m.

##### b) Clôtures sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie vive dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m, sans grille ni grillage, doublé ou non d'une haie dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.
- soit d'un grillage sans mur bahut et noyé dans une haie vive de même hauteur que la clôture, à savoir 1,50 m maximum.
- Soit d'une grille à barreaudage droit sans mur bahut et d'une hauteur maximum de 2,00 m et doublée ou non d'une haie de même hauteur que la clôture.

##### c) Portails et coffrets techniques

En cas de réalisation, les massifs de maçonnerie supportant les portails auront une largeur minimum de 1,30 m. Ils intégreront chaque fois que nécessaire, les coffrets techniques et autres petits équipements (boîtes aux lettres...).

Les coffrets techniques devront de préférence être intégrés au bâtiment le plus proche de la voie ; dans le cas contraire, ils seront intégrés dans un massif de maçonnerie dont les dimensions ne pourront être inférieures à : largeur = 1,30 m, hauteur = 1,30 m.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

Les massifs de maçonnerie seront enduits.

## 2.2 - Secteur UEb

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche :

### - Secteur UEa

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôts commerciaux : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux et commerces (à l'exception de ceux énoncés ci-après) : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En application des articles L111-19 et L151-37 du code de l'urbanisme, la superficie de l'emprise au sol dédiée au stationnement pour la construction ou la transformation de bâtiments existants soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

- Pour les hôtels et restaurants :
  - Hôtels : 1 place par chambre ;
  - Restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
  - Sans cumul dans le cas d'hôtel restaurant.

Pour les salles de spectacles, réception : 1 emplacement pour 2 places.

### - Secteur UEb

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de service : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre ;
  - Pour les commerces, une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente, réserves et autres locaux confondus
- A ces divers espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules générés par l'activité.
- Dans le secteur UE pour toutes les constructions et dans les autres secteurs pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- Tous secteurs

Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- Secteur UEa

- Les plantations arbustives existantes seront conservées.
- Les parties de terrains qui ne sont ni bâties, ni occupées par les aires de circulations et de stationnement seront traitées en espaces verts. Elles ne pourront être inférieures à 15% de la surface de la parcelle.
- L'espace situé dans une bande de 6 mètres à partir de la limite d'emprise de la RD 12 (partie propriété du département + partie propriété de la commune) sera obligatoirement traité en espace engazonné ou planté, ou en une surface dédiée aux cheminements doux, à l'exclusion de toute autre utilisation ou occupation du sol. Y sont notamment interdits les voies de circulation, les aires de stationnement, les aires d'exposition et les dépôts.
- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 6 emplacements. Si la conception et le fonctionnement du parking ne l'autorisent pas, le nombre correspondant d'arbres devra être planté sur l'unité foncière.
- Les plantations sur parties privatives mentionnées au document graphique devront être respectées. L'intervalle séparant 2 arbres, mesuré au bord du tronc, d'un même alignement ne pourra être supérieur à 6 mètres.

- Secteurs UE et UEb

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement



# ZONE 1AU

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone 1AU est le lieu multiple des extensions organisées de la ville.

Dans le secteur 1AUa, les modalités d'urbanisation sont caractérisées notamment par l'obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble\* concernant la totalité du site.

Le secteur 1AUb du "Moulin de la Jalousie" est destiné à la réalisation d'un pôle de services et de logements.

Dans le secteur 1AUc, l'urbanisation pourra être conduite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

Le secteur 1AUd du « Pigeonnier de Delhom » est concerné par une proportion plus importante de logements locatifs sociaux.

Le secteur 1AUe a vocation à accueillir un nouveau centre de secours du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- de part et d'autre de la RD 12, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) des éléments de paysage et des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial soumis notamment aux dispositions de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et des articles 1AU 11 et 1AU 13 ci-dessous.

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- Dans le secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2.

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

1 - Dans le secteur 1AUa :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition

+ de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble\* concernant la totalité d'un ou de plusieurs secteurs 1AUa contigus tels que délimités au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2)

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

+ que les programmes de logements\* comportent au moins 30 % de la surface de plancher habitation autorisée en logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

+ d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent

+ de respecter les dispositions du document graphique de détail lorsqu'il existe

- Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus de la condition énoncée ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

2 - Dans le secteur 1AUb, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- les aires de jeux ou de sports

- les constructions à destination d'habitation à condition que la surface de plancher à usage d'habitation soit affectée à minimum 30 % pour des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

3 – Dans le secteur 1AUc, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur :

• les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition

- d'être compatible avec les orientations d'aménagement

- de respecter le document graphique de détail

- que les programmes de logements comportent au moins 30 % de la surface de plancher habitation autorisée en logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

• Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus de la condition énoncée ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

4 - Dans le secteur 1AUd :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition

+ de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble\* concernant tout ou partie du secteur 1AUd tel que délimités au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2)

+ qu'au moins 50 % du nombre de logement autorisé sur les programmes de logements\* soient des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

+ d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,

- Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus de la condition énoncée ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Dans la « bande verte » de 5 mètres mesurés depuis la crête de la berge et indiquée dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, aucune construction en dehors des aménagements nécessaires à la réalisation d'un cheminement dédié aux modes de déplacement doux ne sera autorisée.

5 – Dans le secteur 1AUe, seules les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des services départemental d'incendie et de secours sont autorisées. Dans tous les cas elles devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6 – Tous secteurs : Les installations classées à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessus, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

#### 1 – Accès\*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et 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.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres libres d'obstacles.

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

Est interdit tout accès individuel nouveau sur la RD 53 (route de St-Clar), la RD 12 (avenue du Languedoc, route de Muret), la RD 19 (rue du 19 mars 1962).

Dans le secteur 1AUe, aucun nouvel accès sur la Route Départementale n°632 n'est autorisé. Tout nouvel accès doit être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### 2 – Voirie

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies nouvelles, y compris les voies privées constituées par des servitudes ou en copropriété à usage privé.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Elles devront respecter les dispositions des documents graphiques de détail (pièce n° 4.3) et être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3), lorsqu'ils existent.

Les caractéristiques des voies autres que celles figurant au document graphique de détail (pièce n° 4.3) ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher

b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette emprise est ramenée à 5 mètres en 1AUb.

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise minimale de 6,5 mètres.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,5 mètre, libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Ces largeurs minimales pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article 1AU 12.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

B - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être aménagées :

- dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner (dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd)
- afin que leurs caractéristiques n'entravent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (dans le secteur 1AUb).

Dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd, si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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

##### 1 - Eau

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

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

##### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

##### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

#### **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe des routes départementales, au-delà des balises urbaines\*\* repérées au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement ; en deçà des balises, cette distance ne pourra être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement.

- de l'axe des voies communales existantes à la date d'approbation au moins égale à 10 mètres

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies nouvelles au moins égale à 3 mètres.

Pour les entrées de garage :

a) Pour les secteurs 1AUa,1AUc et 1AUd, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

b) Pour le secteur 1AUB, l'implantation se fait soit à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), soit à une distance de 5 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

Dans le secteur 1AUe, et à l'exception des constructions de moins de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les constructions doivent s'implanter à au moins 20 mètres de l'alignement avec la RD632 et à au moins 6 mètres de l'alignement avec les autres voies et emprises publiques.

2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), à l'exception des routes départementales, au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les constructions et installations destinées aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 1 mètre.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

1 - Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale :

- à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd ;

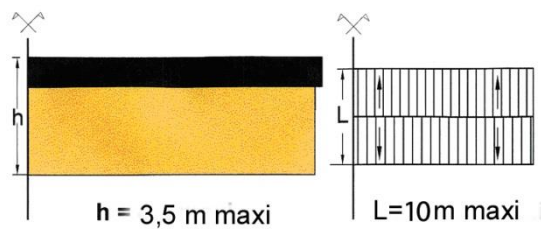
- à 3 mètres dans le secteur 1AUB

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurés sur une même limite n'excède pas 10 mètres.

---

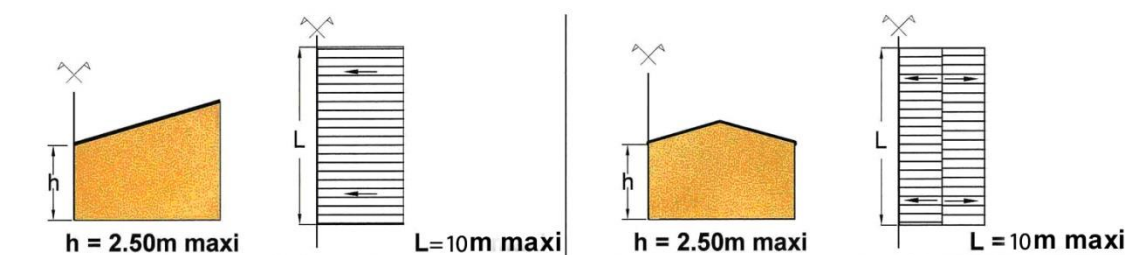
\* Voir lexique en tête du présent règlement

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (ou au sommet de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet

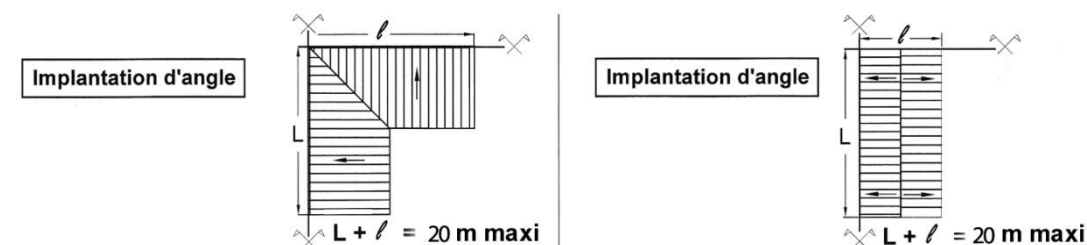


**Limite séparative de propriété**  
(Cas de toitures à pentes)

- la façade sous la sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture, à compter du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet n'excède pas 2,5 mètres.



**Limite séparative de propriété**  
(Cas de toitures à pentes)



**Limite séparative de propriété**  
(Cas de toitures à pentes)

Dans le secteur 1AUe, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

2 - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres

- à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures plates), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur 1AUb, elle ne pourra excéder 12 mètres.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 mètres. Néanmoins des dépassements sont autorisés pour les ouvrages techniques (pylône, alarmes...)

3 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les activités auxquelles ces constructions sont dédiées ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique\* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Seules les dispositions générales ci-dessus s'appliquent dans le secteur 1AUe.

### 2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes\* doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20m<sup>2</sup>, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Les toitures terrasses sont admises uniquement sur les annexes en rez-de-chaussée et accolées au volume principal des constructions à destination d'habitation.

Sont admis en toiture les systèmes de production d'énergies à partir de la source radiative du soleil à condition que

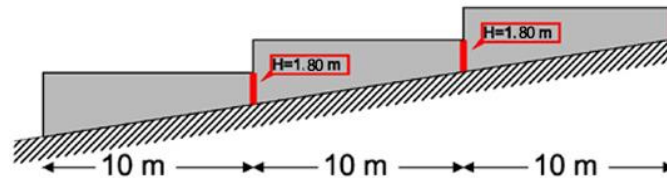
- ils soient intégrés à la couverture ou dans un plan parallèle

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- leur superficie n'excède pas 30% de celle du versant de leur implantation

- **Clôtures** : Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. Les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre et devront être enduits sur les deux faces. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder 1,80 mètre au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



*Mode de calcul sur terrain en pente*

Des hauteurs différentes n'excédant pas 2.50 mètres pourront être admises si la configuration du terrain l'impose, notamment en cas de dénivelé important.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- **Locaux et installations techniques** : Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrées aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

**Stockage des déchets** : Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 – Éléments bâtis repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 10 juillet 2010)

#### 4.1 – Pigeonnier

Toute intervention doit permettre une remise en état, une préservation et une mise en valeur du bâtiment.

#### 4.2 – Autres bâtiments

#### A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi. La pente de la toiture sera préservée. Sont interdits en toiture les systèmes de production d'énergie.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. Ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

\* Voir lexique en tête du présent règlement



Sont interdits les bardages des avant-toits.

#### B - Façades, Murs et parements

Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles.

#### C - Menuiseries

Les menuiseries et volets seront en bois et/ou devront présenter l'ensemble des caractères constitutifs des menuiseries traditionnelles (aspect, formes, dimensions, agencement des pièces...).

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots et les groupes d'habitation de plus de 4 logements (ou 360 m<sup>2</sup> de surface de plancher), il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot ou par logement ou par 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront obligatoirement en continuité de la chaussée.

2 - Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe.

2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

février 2012.

7 - Dans le secteur 1AUe, le nombre de place de stationnement est fixé à 30 places + ou – 10%. L'aménagement de ces places devra respecter le principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* concernant un terrain de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu. Ce taux est ramené à 3 % en 1AUb.

De plus, les opérations d'aménagement d'ensemble devront maintenir au moins 20% de leur surface en pleine terre.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

Dans le secteur 1AUe, les espaces libres doivent comprendre des espaces paysagers selon les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone 2AU est appelée à recevoir, à terme, l'extension de la ville. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. Un phasage sommaire de cette ouverture est mentionné au rapport de présentation. Le secteur 2AUe est destiné à recevoir des activités.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- de part et d'autre de la RD 632, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) des éléments naturels de paysage soumis aux dispositions de l'article R.421-23 et de l'article 2AU 13 ci-dessous.

## **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU 2.

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

- Tous secteurs

Les constructions et installations à condition que

- + elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif.
- + elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement
- + elles respectent les dispositions du document graphique de détail

- Dans le secteur 2AUe, en sus,

- + L'aménagement des constructions sans changement de destination
- + L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'il n'y ait pas création d'une habitation ou d'une activité nouvelle.
- + Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- + Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

### **ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1 - Eau

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

#### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif annexée au présent P.L.U.

#### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

### **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute constructions devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 12 au moins égale à 25 mètres. Cette distance minimale est fixée à 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie, pour les constructions à destination autres que d'habitation
- de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 10 au moins égale à 25 mètres

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 2 mètre. .

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

### **ARTICLES 2AU 8 A 2AU 12**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

# ZONE A

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone A est destinée à l'exploitation agricole.

Elle comprend aussi

- un secteur Ah concernant des constructions existantes dans la zone agricole et n'ayant aucun lien avec l'exploitation agricole
- un secteur Am, devant recevoir une activité de maraîchage et pour lequel des dispositions particulières sont fixées eu égard à sa localisation.
- un secteur Ap, de part et d'autre du ruisseau de Gaziella dans sa partie amont par rapport à la route de St-Clar et de l'Ayguebelle en aval du lac de pêche, dans lequel seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du Touch et de ses affluents
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres, sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des élément remarquable du paysage repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme et de l'a A 13 ci-dessous.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- des corridors écologiques.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.
- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les défrichements ainsi que tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création des boisements.
- Dans les zones de danger de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitudes d'utilité publique (pièce n° 5.2.2) :
  - + les nouveaux établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> et de la 3<sup>ème</sup> catégories dans une bande de 390 mètres de part et d'autre de la canalisation
  - + les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans une bande de 295 mètres de part et d'autre de la canalisation.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

- Dans le secteur Ap et dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessous, les divers réseaux permettent leur desserte en quantité suffisante :

1 - Tous secteurs :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.

2 - Secteur A :

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à moins de 50 mètres des bâtiments techniques d'exploitation, sauf justification technique attachée au terrain (relief, forme de l'unité foncière d'implantation...).

3 - Secteur Ah

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation

- L'aménagement des constructions sans changement de destination

- L'aménagement des constructions avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, de bureau et d'artisanat compatible avec le voisinage de l'habitation.

- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

4 – Secteur Am

Les constructions autres que les habitations et les bâtiments d'élevage à condition que

- elles soient nécessaires à l'exploitation agricole pratiquée dans le secteur

- elles soient implantées dans la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende

5 – Secteur Ap

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

6 – Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

+ les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne fassent pas obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

+ Les voies nouvelles et aménagement de voies existantes à condition que soient prises les dispositions de nature à ne pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie\* publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès\* et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès nouveau sur les RD 12, RD 912 (voie future) et RD 632.

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

#### 1 - Eau

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

#### 2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsque le terrain est desservi par ce réseau. Le déversement dans le réseau d'assainissement collectif d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'un prétraitement lorsque la composition de l'effluent l'exige.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, adapté et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques. Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits en zone inondable.

#### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

L'excès de ruissellement des aires de stationnement hors voirie, non couvertes, de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, devront faire l'objet d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures...) avant évacuation au réseau (enterré ou superficiel) collectant ces eaux.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement



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

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif.

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

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance
  - de l'axe de la RD 632, de la RD 12 et de la RD 912 (voie future RD 12-RD 632) au moins égale à 75 mètres. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les bâtiments agricoles.
  - de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise.
  - de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres
- 2 – Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 2 mètres.
- 3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

- 1 – Tous secteurs
  - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
  - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
  - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées
    - + sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres
    - + à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.
- 2 – Dans le secteur Am, les constructions doivent être implantées dans la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende et à une distance de la limite séparative avec les secteurs UB et UBa au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de toiture (ou au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasses), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 – La hauteur des constructions ne devra pas excéder

2.1 – secteur A : 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations admises, notamment les constructions à destination agricole.

2.2 – Secteur Am : 7 mètres

2.3 – Secteur Nh

- 7 mètres dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant à la date d'approbation

- 3 mètres pour les annexes y compris leur agrandissement.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique\* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

### **2 – Toitures**

- Toitures des constructions à destination d'habitation : les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe.

Sont néanmoins admis les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis ci-dessus, les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils satisfassent aux dispositions du premier alinéa du paragraphe 1.

- Toitures des autres constructions : Non réglementé.

### **3 – Clôtures**

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au déplacement de la faune terrestre.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparente et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les haies seront constituées d'essences locales variées.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils

\* Voir lexique en tête du présent règlement

devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Néant.

# ZONE N

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone naturelle comprend

- un secteur N correspondant principalement à la vallée de l'Ayguebelle
- un secteur Nh correspondant à des terrains supportant des constructions sans lien avec l'exploitation agricole et pour lesquelles sont admises des évolutions limitées.
- un secteur Nj correspondant à un site d'accueil de jardins partagés

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du Touch et de ses affluents
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des élément remarquable du paysage repérés au titre du 7° de l'article L.123-1 (dans sa rédaction antérieure à la loi du 12 juillet 2010) et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme et de l'article N 13 ci-dessous.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- de part et d'autre de la RD 632 et de la RD 12, voies classées à grande circulation, une bande à l'intérieur de laquelle s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- des corridors écologiques

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2
- Dans les zones de danger de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitudes d'utilité publique (pièce n° 5.2.2) :
  - + les nouveaux établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> et de la 3<sup>ème</sup> catégories dans une bande de 145 mètres de part et d'autre de la canalisation
  - + les établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans une bande de 185 mètres de part et d'autre de la canalisation.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 aout 2021.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition que, en sus des conditions énoncées ci-dessous, les divers réseaux permettent leur desserte en quantité suffisante :

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

### 1 - Tous secteurs :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles demeurent compatibles avec le caractère de la zone naturelle.

### 2 – Secteur N

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles demeurent compatibles avec le caractère de la zone
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des aires de jeux et de sports

### 2 - Secteur Nh

En sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 1 :

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- L'aménagement des constructions sans changement de destination
- L'aménagement des constructions avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, de bureau et d'artisanat compatibles avec le voisinage de l'habitation.
- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3 – Secteur Nj

Les abris de jardin à condition que

- ils soient édifiés dans le cadre de jardins familiaux ou jardins partagés
- leur emprise au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup> par cellule individualisée
- il soit fait usage de matériaux non précaires et non vulnérables aux crues.

4 - Dans la zone inondable s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation Touch Aval approuvé le 05 août 2021.

5 – Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

+ les installations techniques de faible emprise à condition qu'elles soient nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne fassent pas obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

+ Les voies nouvelles et aménagement de voies existantes à condition que soient prises les dispositions de nature à ne pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public.

Les caractéristiques des accès\* et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Est interdit tout accès nouveau sur les routes départementales.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

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

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite une alimentation en eau potable pour la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux. L'excès de ruissellement rejeté dans le réseau collectant ces eaux devra être conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement "assainissement eaux pluviales" annexé au présent dossier de P.L.U.

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

Non réglementé.

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

1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance

- de l'axe de la RD 632, de la RD 12 et de la RD 912 (voie future RD 12-RD 632) au moins égale à 75 mètres

- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 35 mètres. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les constructions à destination autre que d'habitation.

- de l'axe des autres voies au moins égale à 15 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

3 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux divers des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques d'une distance au moins égale à 2 mètres.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3 – Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées

- sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède 2 mètres ni leur longueur 3 mètres

- à une distance des limites séparatives au moins égale la moitié de leur hauteur avec un minimum de 1 mètre dans les autres cas.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture (ou à l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions agrandies ne devra pas excéder 7 mètres. Dans le secteur Nj, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres y compris en cas d'agrandissement.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique\* étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

**1 – Façades :** Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les formes, dimensions et le rythme des ouvertures...

**2 – Toitures :** dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant. Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile de surface courbe.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>, aux vérandas et aux bâtiments publics ou assimilés.

Sont néanmoins admises les toitures à pentes et matériaux autres que ceux définis ci-dessus, les dispositifs de production d'énergies à partir de sources renouvelables en toiture ou en façade, à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils satisfassent aux dispositions du premier alinéa du présent article.

**3 – Clôtures :** Les clôtures autres que les clôtures agricoles et les entrées seront essentiellement traitées par des plantations d'essence locales mélangées qui formeront des écrans autour des bâtis existants.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle aux déplacements de la faune terrestre.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou assimilés.

**4** – A l' exclusion du dernier alinéa du paragraphe 3, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

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

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans les corridors écologiques repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les haies seront constituées d'essences locales variées

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Néant.

---

\* Voir lexique en tête du présent règlement