



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4-2 REGLEMENT ECRIT



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R.111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R.111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R.111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

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

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

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

Article R.111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R.111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R.111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU,
- Les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article (L.111-3 du code rural).

2 – L'ARTICLE R.123-10-1 :

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6 et 7) s'appliquent à chaque lot ou construction.

3 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.),
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

Peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

1. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- La zone UA,
- La zone UB,
- La zone UE,
- La zone UX.

2. La zone à urbaniser : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- La zone AU0.

3. La zone agricole : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- La zone A,
- La zone Ap.

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

- La zone N.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L.152-3** du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Code du patrimoine

Article L.531-8

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L.522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Il veille à la cohérence et au bon fonctionnement du service public de l'archéologie préventive dans sa dimension scientifique, ainsi que dans ses dimensions économique et financière dans le cadre des missions prévues à l'article L. 523-8-1.

Il exerce la maîtrise scientifique des opérations d'archéologie préventive et, à ce titre :

1° Prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique ;

2° Désigne le responsable scientifique de toute opération ;

3° Assure le contrôle scientifique et technique et évalue ces opérations ;

4° Est destinataire de l'ensemble des données scientifiques afférentes aux opérations.

Article R.523-5

Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

Code pénal

Article 322-3-1

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

4° Un édifice affecté au culte

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

ARTICLE 6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

ARTICLE 7 - LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, des ripisylves.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ARTICLE 8 - LES ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage bâtis et/ou végétaux et sites et secteurs à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

Le permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou est située dans un secteur dans lequel il a été décidé d'instaurer le permis de démolir.

Le permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 et R.421-16 du code de l'urbanisme.

La déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R.421-17 d/).

ARTICLE 9 - LES CHEMINS PIETONS A CREER OU A CONSERVER

L'article L151-38 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune de MAURAN a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être conservés.

* **Cheminements piétons à créer ou à conserver** : — — — Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

ARTICLE 10 - ZONE INONDABLE

Pour les secteurs concernés par le risque inondation (périmètre de la CIZI et du PSS)

- Dans toutes les zones inondables :

Sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagement et constructions autorisés ;
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- La création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage ;
- Toutes implantations nouvelles de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise, ...) ;
- Les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau) ;
- Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques ;
- La construction de parkings silos.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone devront respecter les conditions suivantes dans les zones inondables :

- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique. Dans les zones où la hauteur d'eau est inférieure à 80 cm, la transparence hydraulique se fera à partir du terrain naturel. Au-dessus de 80 cm, un muret d'une hauteur maximale de 40 cm est autorisé. En zone d'aléa fort, dans les secteurs où la hauteur d'eau est supérieure à 1,50 m, la hauteur de la clôture hors tout est limitée à 1,50 m ;
- Les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine ;
- La plantation d'arbres à haute tige : respect d'un espace entre les arbres de plus de 4 m.
- **En aléa fort**, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge).
- **En aléa faible à moyen** : situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité technique dûment justifié et présence d'un niveau refuge adapté).
- Pour les locaux dont le premier plancher ne peut pas être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages, etc.), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, d'une surface d'environ 6,7 hectares, correspond à l'unité urbaine historique de la commune.

Elle comprend un site unique : le bourg-centre. Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1 ainsi que des combles dans quelques cas. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (PSS et CIZI). Des trames spécifiques permettent d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - Les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting,
 - Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus de 1,2 mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
 - Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable,
 - Les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières
4. Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique sont interdites :

- **En zone d'aléa fort** : toute nouvelle construction à l'exception de celles définies à l'article UA-2.

- **En zone d'aléa faible à moyen** : toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

1. Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique, sont autorisés :

Dans toutes les zones inondables :

- Les piscines à condition qu'elles présentent des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine.

En zone d'aléa fort :

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantées à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets (l'ombre hydraulique du bâtiment existant...),
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine) à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² et ne pas créer de nouveaux logements,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas occuper en permanence et de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée). Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible.

En zone d'aléa faible à moyen :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants ne devra pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables ne devra pas amener une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;

Pour l'ensemble des secteurs concernés : les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter l'article 10 des dispositions générales.

2. Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de vente
Dans tous les cas, les travaux réalisés ne doivent pas entraver l'écoulement des eaux, y compris l'écoulement des ruisseaux identifiés sur le document graphique. - - - -
La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme ~~à la carte d'aptitude des sols et~~ à la réglementation en vigueur ~~jointe en annexe du présent dossier~~. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- Vers un réseau privé collectant ces eaux

Ou

- Par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée à l'alignement des voies ou du front bâti.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, piscines et leurs abris.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Le retrait de la construction par rapport à l'autre limite ne devra pas être inférieur à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur (égout du toit) du bâtiment.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

NEANT

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- × Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- × Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres sous sablière.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

3- L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

- Les galets ou les briques apparentes seront appareillés traditionnellement.
- Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (teinte sable, ocre, brique ...). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- D'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- D'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- D'un mur enduit
- D'un grillage
- D'une haie.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En zone inondable :

Cf. article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

A – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place minimum par tranche de 60 m² de SURFACE DE PLANCHER à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

Exemple :

Le calcul se fera en :

- ✗ Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- ✗ Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de SURFACE DE PLANCHER, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✓ 6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✓ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- Par 40 m² de SURFACE DE PLANCHER pour les bureaux,
- Pour 1 chambre d'hôtel,
- Pour 20 m² de salle de restaurant.

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

C– MODALITES D'APPLICATION

- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État mentionnées à l'article L.151-35, il est exigé une place par logement.
- En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, d'une surface d'environ 7,24 hectares, correspond aux secteurs péri-urbains (extensions et hameaux) composés essentiellement de maisons individuelles.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre l'émergence de nouveaux quartiers par la densification tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect des prescriptions architecturales.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (PSS et CIZI). Des trames spécifiques permettent d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain approuvé le 9 janvier 2011.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au règlement graphique.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1- Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts

2- Les installations et travaux divers de type :

- Les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public

3- L'ouverture de carrières

Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique sont interdites :

- **En zone d'aléa fort** : toute nouvelle construction à l'exception de celles définies à l'article UA-2,
- **En zone d'aléa faible à moyen** : toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- À condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)

Et

- À condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :

- Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
- Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

3. Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m² de surface de vente

4. Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

5. Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique :

Seuls sont autorisés en zone d'aléa fort :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (hors piscine) à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² et ne pas créer de nouveaux logements,
- Les piscines à condition qu'elles présentent des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, de ne pas occuper en permanence et de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée). Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible.

En zone d'aléa faible à moyen :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants ne devra pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue ;
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables ne devra pas amener une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;

Pour l'ensemble des secteurs concernés : les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter l'article 10 des dispositions générales.

Règles particulières aux bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- Et au respect des prescriptions de l'article UB11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme est autorisé à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront utiliser les accès existants prioritairement.

Les accès sur la RD62 devront être regroupés.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 4,5 m. Elles devront être accompagnées d'au minimum un chemin piéton de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement autonome ou autonome regroupé, conforme ~~à la carte d'aptitude des sols et~~ à la réglementation en vigueur ~~jointe en annexe du présent dossier.~~

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- Vers un réseau privé collectant ces eaux

Ou

- Par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

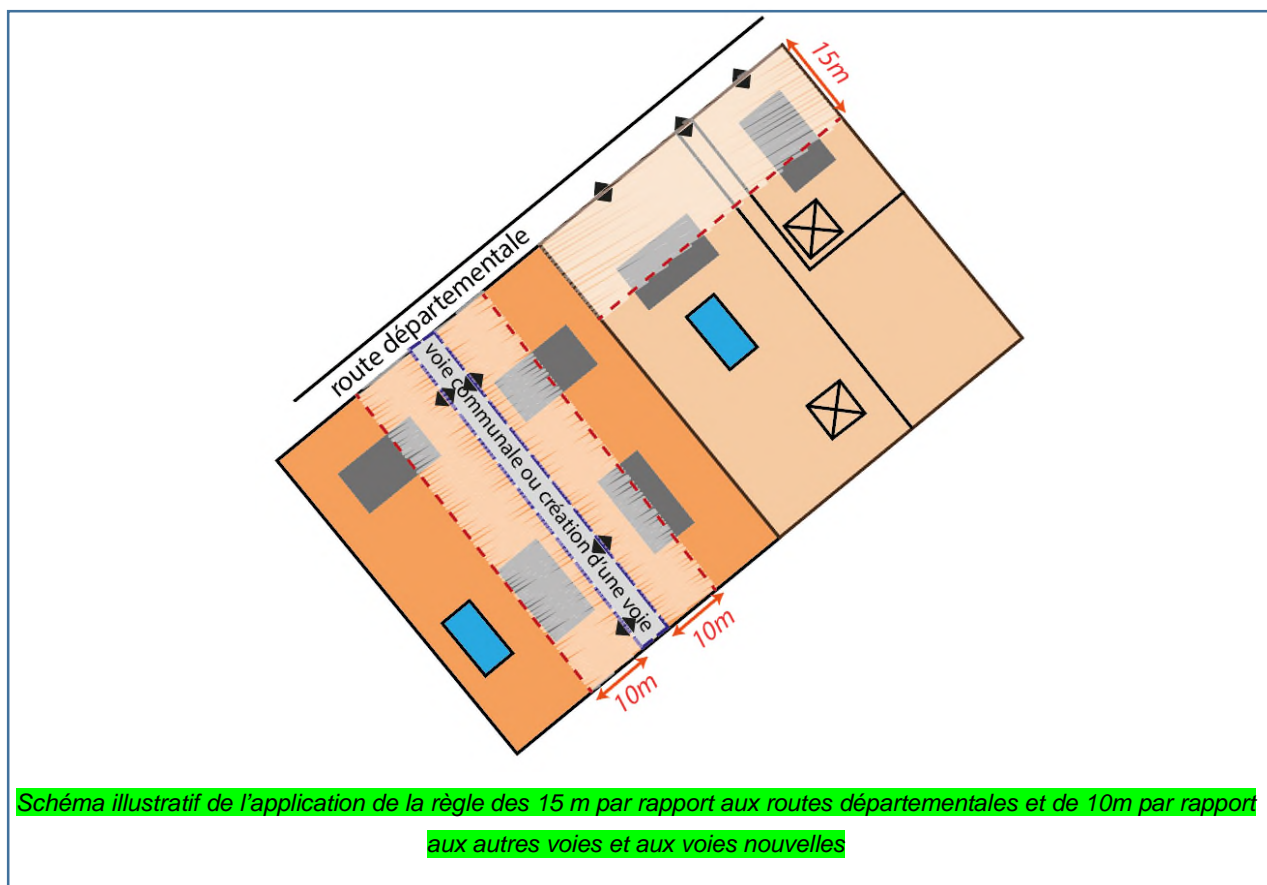
Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

L'une au moins des façades de la construction principale devra être implantée dans une bande de 0 à 15 m comptée à partir de la limite d'emprise de la route départementale qui la dessert directement.

2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES ET AUX VOIES NOUVELLES INTERNES D'UNE OPERATION

L'une au moins des façades de la construction principale devra être implantée dans une bande de 0 à 10 m comptée à partir de la limite des voies qui la dessert directement.



3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

- Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

~~Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.~~

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

NEANT

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- - la simplicité et les proportions de leur volume ;
- - l'unité et la qualité des matériaux ;
- - l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

4. LES CLOTURES

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- D'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres
- D'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- D'un mur enduit,
- D'un grillage
- D'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En zone inondable :

Cf. article 10 des dispositions générales.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du UTAP (Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **Moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- **Plus de 100 m²**, il est exigé deux places par 30 m² de surface de vente

4- RESTAURANTS :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

MODALITES D'APPLICATION

- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État mentionnées à l'article L.151-35, il est exigé une place par logement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

- a) Les espaces libres des unités foncières privées doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain naturel.
- b) Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

3 - PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4 - ESPACES DE PLEINE TERRE

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE, d'une surface d'environ **1** hectare, correspond aux installations et constructions à usage d'équipements collectifs et de loisirs.

Cette zone, en assainissement autonome, est destinée principalement à la pratique du sport, aux loisirs, à la culture et à l'éducation.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir une diversité des fonctions du territoire.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**PSS et CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE UE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols y compris les groupes scolaires, à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique sont interdites :

- **En zone d'aléa fort** : toute nouvelle construction à l'exception de celles définies à l'article UE-2,
- **En zone d'aléa faible à moyen** : toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions liées aux activités de loisirs ;
3. Les constructions à usage d'habitation en zone d'aléa faible à moyen, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.
6. Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.
7. La reconstruction à l'identique (niveau des planchers, SURFACE DE PLANCHER, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation ;

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

8. Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique :

Seuls sont autorisés en zone d'aléa fort :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation autorisées dans la zone à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² et ne pas créer de nouveaux logements,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, ne pas occuper en permanence et de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée). Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non-aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible.

En zone d'aléa faible à moyen :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants ne devra pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue ;
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables ne devra pas amener une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;

Pour l'ensemble des secteurs concernés : les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UE 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Toutes les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 10 mètres de l'axe de la voie.

2 - Des implantations différentes sont autorisées sur les voies intérieures existantes ou futures des groupes de constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée de la sablière au terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

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

2 - Les mouvements de terre

Les mouvements de terre seront admis pour la réalisation des constructions et des voies d'accès.

3 - Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

4 - Les toitures

Les couvertures seront de surface courbe. Les toitures en terrasses, de faible pente ou plates sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'harmonie du paysage urbain environnant.

L'installation de panneaux solaires est autorisée si elle s'intègre au bâtiment.

5 - Les clôtures

Les éléments composant les clôtures en limite de propriété seront d'une grande simplicité et pourront être constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un écran en bois.

En zone inondable

Cf. article 10 des dispositions générales.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.

2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

3- Tout traitement des espaces verts devra être réalisé conformément aux traitements existants (essences locales).

4- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

ZONE UX

Caractère de la zone

La zone UX, d'une superficie d'environ 0,53 ha, est destinée à accueillir principalement des activités artisanales.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'offre d'accueil existante.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (PSS et CIZI). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.*

ARTICLE Ux 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations et travaux divers de type :

- Les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
- Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable,
- Les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs et fermes solaires.

2. L'ouverture de carrières

3. Les bâtiments à vocation agricole

4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

5. Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique sont interdites :

- **En zone d'aléa fort** : toute nouvelle construction à l'exception de celles définies à l'article UX-2,
- **En zone d'aléa faible à moyen** : toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

ARTICLE Ux 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone. Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;
 2. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone.
- La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique :

Seuls sont autorisés en zone d'aléa fort :

- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation autorisées dans la zone à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² et ne pas créer de nouveaux logements,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les locaux liés et nécessaires à des activités existantes ou de l'habitat existant : locaux techniques lorsque ceux-ci répondent à une mise en conformité avec les normes en vigueur, vestiaires, sanitaires à condition de limiter l'emprise à 20 m² sauf en cas d'impossibilité réglementaire, ne pas occuper en permanence et de situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée). Si la réglementation exige une emprise au sol supérieure à 20 m², une étude hydraulique devra être fournie pour démontrer la non aggravation des risques par ailleurs, et le bâtiment devra être implanté dans le sens d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC. En outre les équipements sensibles devront être placés au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors-service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possible.

En zone d'aléa faible à moyen :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants ne devra pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue ;
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables ne devra pas amener une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;

Pour l'ensemble des secteurs concernés : les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

ARTICLE Ux 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

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

Les caractéristiques de ces 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.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2-VOIE NOUVELLE

Les voies nouvelles (double sens de circulation) doivent avoir 4,5 mètres de chaussée minimum. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules utilitaires de faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- EAU INDUSTRIELLE

L'alimentation en eau dite « industrielle » par le moyen d'un forage, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise, mais doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

3- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- Soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents (SPANC) ;
- Soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

c- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

4- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe de la voie. Le recul autorisé s'applique à une façade du corps principal.

Ces marges de recul peuvent être modifiées :

- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 6 mètres. Le recul autorisé s'applique à une façade du corps principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 5 mètres minimum. Le recul autorisé s'applique à une façade de la construction.

ARTICLE Ux 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Ux 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

ARTICLE Ux 11- ASPECT EXTERIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume ;
- L'unité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

Les bâtiments à usage de bureaux devront à chaque fois être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une haie végétale. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

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

En zone inondable

Cf. article 10 des dispositions générales.

ARTICLE Ux 12- STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes ;
- Les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et est défini ci-après par fonctions :

1 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2 – ENTREPRISES ARTISANALES, ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ENTREPOTS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

ARTICLE Ux 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté ou gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE Ux 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0, d'une surface d'environ 1,85 hectares, comprend un site unique : Saint-Martin. Cette zone, en continuité immédiate des zones urbanisées, est destinée à recevoir une urbanisation à moyen ou long terme. En effet, au regard de l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif à la périphérie immédiate de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Cette zone est réservée à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains approuvé le 9 janvier 2011.

ARTICLE AU0 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Est interdit tout nouvel usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception de ceux visés à l'article AU0 2.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

ARTICLE AU0 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

ARTICLE AU0 3- ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE AU0 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE AU0 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE AU0 6 - .IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

ARTICLE AU0 9- EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AU0 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE AU0 11- ASPECT EXTERIEUR

NEANT

ARTICLE AU0 12- STATIONNEMENT

NEANT

ARTICLE AU0 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

ARTICLE AU0 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, d'une surface d'environ **87,3** hectares. Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone **bâtie permettant l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes**, qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Mauran
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)

Elles englobent l'ensemble des terres exploitées.

Dans la zone A, un **sous-secteur Ap**, **d'une surface d'environ 30,9 ha** a été délimité. Dans ce secteur, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**PSS** et **CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains** approuvé le 9 janvier 2011.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

En zone A

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2

En zone Ap

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- 1- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, hors sinistre lié à l'inondation.
- 2- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- 3- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ,
- 4- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- 5- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- 6- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- 7- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.
- 8- Création des cheminements doux : Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

9- Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique sont autorisées sous conditions :

Dans toutes les zones inondables :

Les piscines à condition qu'elles présentent des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine,

En zone d'aléa fort :

- Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication) ;
- Les serres tunnels nécessaires à l'exploitation agricole à condition de permettre la transparence hydraulique et de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau. Le premier plancher devra être situé au-dessus de la cote de référence des PHEC.
- Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

En zone d'aléa moyen / faible :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication) ;
- Les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous condition que le premier plancher soit au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté).
- L'extension et les annexes des constructions existantes limités à 20 m² d'emprise au sol et ne conduisant pas à la création de logements supplémentaires. Elles seront construites dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ou devront permettre la transparence hydraulique sous les PHEC ;
- L'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC.

Pour l'ensemble des secteurs concernés : les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès aux Routes départementales sont interdits.

2 – VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à :

- 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour l'habitat et pour les constructions à usage d'activités ;
- 6 mètres minimum de l'axe des autres voies.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

2- Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée) et d'une surface de plancher supplémentaire de 50 m².

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 100 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes (hors piscine),
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

En zone inondable, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est de plus limitée à une emprise au sol de 20 m² selon les conditions fixées à l'article A-2.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 20 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les nouvelles constructions annexes (hors piscine),
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, ...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres, ~~à l'exception des annexes aux constructions d'habitation dont la hauteur totale maximale est limitée à 4 m.~~

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faitage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faitage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés,
- De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

3 - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

b – Toitures

Les toitures du corps principal devront présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 35 %.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur vieille tuile exclusivement.

c – Façades

Les teintes des façades devront respecter les tons environnants.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

d. Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- D'un muret traditionnel dont la hauteur sera comprise entre 1 et 2 mètres,
- D'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre lorsqu'il est surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- D'un mur enduit,
- D'un grillage,
- D'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

En zone inondable

Cf. article 10 des dispositions générales.

4 - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage bois doit être privilégié.

b- Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone inondable

Les clôtures seront hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximale de 1,50 m avec soubassement béton de 0,40 m maximum.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcs et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

3-ESPACES BOISES CLASSES

~~Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme~~

3-ELEMENTS DE PAYSAGE

~~DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ARBRES ISOLEES IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23
DU CODE DE L'URBANISME~~

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N englobe une superficie d'environ **388,3** hectares. C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites (ZNIEFF, Natura 2000 ...)
- de la présence de la Garonne
- des coteaux boisés du Volvestre
- de la prévention des risques d'inondation

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial, les bois et les abords de la Garonne
- la prise en compte du risque d'inondation.

La zone est concernée par le **risque d'inondation**.

Cette zone est exposée aux crues de la Garonne (**PSS** et **CIZI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 9 janvier 2011.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de la berge.

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

1. Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
2. Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif,
4. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
5. L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
6. L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
7. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, hors sinistre lié à l'inondation.
8. Dans les secteurs concernés par le risque inondation défini sur le document graphique sont autorisées sous conditions :

Dans toutes les zones inondables :

Les piscines à condition qu'elles présentent des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine,

En zone d'aléa fort :

- Les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication) ;
- Les serres tunnels nécessaires à l'exploitation agricole à condition de permettre la transparence hydraulique et de les implanter dans le sens d'écoulement des eaux ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition d'être limitées à une emprise au sol de 20 m² et de ne pas créer de logement nouveau. Le premier plancher devra être situé au-dessus de la cote de référence des PHEC.
- Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.

En zone d'aléa moyen / faible :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements techniques de services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication) ;

- Les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous condition que le premier plancher soit au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté).
- L'extension et les annexes des constructions existantes limités à 20 m² d'emprise au sol et ne conduisant pas à la création de logements supplémentaires. Elles seront construites dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC ;
- L'implantation des constructions autorisées devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux ou permettre la transparence hydraulique sous les PHEC.

Pour l'ensemble des secteurs concernés : les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

Création des cheminements doux :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

La commune étant classée en zone de sismicité faible (1b), des règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux devront être mises en œuvre.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre d'un site archéologique repéré au document graphique devra être soumis pour avis à la Direction des Affaires Culturelles – Service régional de l'Archéologie.

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès aux Routes départementales sont interdits.

Le passage de cheminements doux pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

2 – VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations pouvant être réaménagées en habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les constructions isolées pouvant changer de destination en habitation doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :

- 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales,
- 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...),
- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée) et d'une surface de plancher supplémentaire de 50 m².

- L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :
- 100 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes (hors piscine),
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

En zone inondable, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est de plus limitée à une emprise au sol de 20 m² selon les conditions fixées à l'article A-2.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 20 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les nouvelles constructions annexes (hors piscine),
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

2- La hauteur totale maximale des annexes aux constructions d'habitation est limitée à 4 m.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du UTAP (Unité Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine).

En zone inondable

Cf. article 10 des dispositions générales.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés (EBC) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Autres plantations existantes

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

3. Alignements des sentiers pédestres

Les alignements d'arbres ou de haies présents sur les chemins repérés au titre de l'article L.151-38 sont protégés. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

4. Dispositions spécifiques aux arbres isolés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

5. Dispositions spécifiques aux zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux naturels présents .

6. Dispositions spécifiques aux mousses et cascades de tufs identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence et la qualité biologique de ces milieux. Seuls les travaux nécessaires à leur valorisation sont admis sous réserve de ne pas de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux naturels présents

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT

