

P.L.U. Cazères sur Garonne

atelier urbain, Sarl d'Architecture Ségui et Colomb 23 impasse des Bons Amis 31200 Toulouse

Département de la Haute Garonne
Commune de
CAZERES SUR GARONNE

P lan Local d'U rbanisme

Révision

1^{ère} Modification

1^{ère} Révision simplifiée

2^{ème} Modification

3^{ème} Modification

approuvée le 26 nov. 2004

approuvée le 16 mars 2007

approuvée le 27 mars 2007

approuvée le 29 janv. 2008

approuvée le 7 août 2009

4 – Règlement

4.1 – Dispositions réglementaires

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux zones urbaines	2
Zone U	3
Zone UX	12
Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future	18
Zone AU	19
Zone AU0	25
Zone AUX	26
Dispositions applicables aux zones agricoles à protéger	31
Zone A	32
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières à protéger	37
Zone N	38
Annexes	42
Modèles d'aire de retournement	43

*DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES*

ZONE U

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- a) Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- b) Les constructions à usage industriel,
- c) Les constructions à usage d'entrepôts industriels,
- d) Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- e) Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- f) Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- g) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- h) Les carrières,
- i) Les sous-sols et demi sous-sols pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable établie par la DIREN (zone grisée hachurée),
- j) A l'intérieur des zones à risques du PPR, toute occupation ou utilisation qui n'est pas autorisée à l'article U-2 alinéa d),
- k) Dans le secteur U2s, toute occupation ou utilisation qui n'est pas autorisée à l'article U-2.

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

- a) Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques reportés au plan de zonage sont soumises aux exigences d'isolation acoustique prévues par les textes en vigueur (arrêté préfectoral joint aux Servitudes d'Utilité Publique).
- b) Les installations classées nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- c) La reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

d) A l'intérieur des zones archéologiques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol sous réserve de l'obtention préalable de l'aval des services de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

e) A l'intérieur des zones à risques du PPR (zone grisée sur le plan de zonage), les seules occupations et utilisations du sol autorisées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques joint aux « Servitudes d'utilité publique » du PLU.

Les pétitionnaires concernés (secteurs U1 et U2) doivent se reporter au document graphique du PPR pour identifier la zone qui concerne leur terrain (zone rouge, violette ou bleue) puis consulter le règlement du PPR, qui pour chacune de ces trois zones, définit les occupations et utilisations des sols autorisées.

f) A l'intérieur de la zone inondable établie par la DIREN (zone grisée hachurée),

- les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve que la cote de plancher du rez-de-chaussée soit située à 50 cm au-dessus du terrain naturel.
- l'extension limitée des constructions existantes à condition :
- qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement des eaux de la crue,
- que l'extension soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- que la cote de plancher du rez-de-chaussée soit située à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

g) Dans le secteur U2s, sont seulement autorisées :

- Les constructions et installations liées aux activités sportives.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement.
 - intégrées au volume d'un bâtiment d'activités sportives ou de loisirs.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- c) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- e) Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche pied.

Cas particulier,

Secteur U2

- f) Aucune opération ne peut prendre accès sur la rue Jules Guesde à partir des terrains qui bordent le canal de l'Hourride.

Secteur U3

- g) Pour les lotissements et les ensembles d'habitation de plus de 3 lots ou 3 logements, l'accès direct à la RD 6 est interdit.

2. Voirie

- a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifier,
 - aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Cas particulier, secteur U3

- b) Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de :
 - 11,50 m de plate-forme et 5,50 m de chaussée pour les voies structurantes, à double sens avec stationnement latéral ;
 - 10,50 de plate-forme et 5,50 m de chaussée pour les voies structurantes, à double sens, sans stationnement latéral ;
 - 9,50 m de plate-forme et 3 m de chaussée pour les voies structurantes à sens unique avec stationnement latéral ;
 - 9,50 m de plate-forme et 5 m de chaussée pour les voies de desserte, à double sens avec stationnement latéral ;
 - 7,50 m de plate-forme et 3 m de chaussée pour les voies de desserte à sens unique avec stationnement latéral.

3. Voie en impasse : *(voir schéma joint en annexe)*

- a) Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnements publics.
- b) Les voies en impasse qui desservent plus de cinq lots doivent avoir une largeur minimale de la plate-forme de 8 m et une largeur minimale de chaussée de 5m.
- c) Les impasses dont la longueur excède 20 m doivent être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

4. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Ces pistes et cheminements seront réalisés en respectant le cas échéant les schémas d'aménagement de principe joints au règlement.

Ils devront avoir une largeur minimale de 2 m pour les pistes associées à une voie et de 4 m pour les pistes isolées.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

b) Eaux résiduaires

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

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux ou, en accord avec la DDASS, le stockage et l'évacuation des eaux sur les propriétés privées au moyen de puisards. L'écoulement ne pourra en aucun cas se faire sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront évacuées sur les lots au moyen de puisards.

3. Réseaux divers

- a) Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain.
- b) L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- a) Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : Sans objet
- b) Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 1500 m² (cas de tranchées filtrantes) ou de 2500 m² (cas de rejet dans le milieu hydraulique superficiel).

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou aménagements des constructions existantes, pour les reconstructions équivalentes d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement et pour les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du règlement.

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

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :
 - 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitat,
 - 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres cas.
- b) En cas de reconstruction, de changement de destination, ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues, un retrait sur l'alignement pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité

ou de mise au gabarit d'une voie publique.

- c) L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Secteur U1

- d) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
- soit à l'alignement des voies,
 - soit à l'alignement des constructions voisines déjà implantées en recul de la voie.
- e) Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, au cas par cas, pour permettre :
- une adaptation au parcellaire existant,
 - l'aménagement des annexes (garage, abri de jardin...).

Secteurs U2

- f) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
- à au moins 8 m de la limite d'emprise des routes départementales,
 - à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,
 - à l'alignement des constructions voisines déjà implantées en recul de la voie.

Des implantations différentes seront imposées pour des raisons de composition urbaine et paysagère :

Dans le cas, des parcelles qui bordent le canal de l'Hourride, entre la rue Joseph Adoué et le chemin piétonnier qui relie les rues Jules Guesde et Ernest Renan, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à au moins 25 m de la limite d'emprise du canal de l'Hourride.

Secteurs U3

- g) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
- à plus de 8 m de la limite d'emprise des routes départementales,
 - à une distance comprise entre 4 et 6 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.
 - à l'alignement des constructions voisines déjà implantées en recul

de la voie.

Secteur U3 compris entre la RD 6 et la RD 36e (avenue de Saint Cizy),

- h) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :
- 4 m de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.
- Pour les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et, dans le secteur U4, aux constructions à usage d'équipements publics (crèche, école, bâtiments communautaires...).

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

Secteur U1

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié sur au moins une limite séparative latérale. Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle ne pourra être implantée à moins de 1,90 mètre de celle-ci.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m de la berge des cours d'eau.

Secteurs U2 et U3

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié :

- soit sur la limite séparative sous réserve que la hauteur hors tout sur la dite limite ne dépasse pas 3,50 mètres ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes seront autorisées ou imposées :

- a) Si une construction appartenant à une propriété mitoyenne est déjà implantée sur la limite séparative, une construction nouvelle peut être autorisée sur la même limite séparative à condition qu'elle s'inscrive à l'intérieur de la surface définie par le mur voisin existant déjà implanté sur la dite limite.
- b) Dans le cas de division parcellaire de petites surfaces (moins de 600 m²), toute

construction ou installation nouvelle sera implantée sur au moins une limite séparative.

- c) Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif et, dans le secteur U4, aux constructions à usage d'équipements publics (crèche, école, bâtiments communautaires...).

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

En dehors des garages et des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 3 m dans le secteur U1,
- 6 m dans les secteurs U2 et U3.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et, dans le secteur U4, aux constructions à usage d'équipements publics (crèche, école, bâtiments communautaires...).

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

C'est un pourcentage qui détermine l'emprise du bâtiment par rapport à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, qui comprend les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, ...) et le sous-sol de la construction.

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

- Non réglementé en secteur U1,
- 40 % de la superficie en secteur U2,
- 30 % de la superficie en secteur U3,
- 50 % de la superficie pour les bâtiments à usage commercial, hôtelier ou de restauration.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au

fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- a) La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- 12 m en secteur U1 (habitat),
 - 10 m en secteur U1 (autre usage),
 - 9 m en secteur U2,
 - 7,50 m en secteur U3.
- b) L'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.
- c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et, dans le secteur U4, aux constructions à usage d'équipements publics (crèche, école, bâtiments communautaires...).

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

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

1. Dispositions particulières

Secteur U1

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

✓ Restauration ou 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.

Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

À Couvertures

En tuiles canal exclusivement, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, si l'architecture le permet.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et voliges apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35%. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc.

À Façades

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. Les baguettes d'angle sont interdites.

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

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

Les façades à colombage et pans de bois peuvent conserver apparents les bois s'ils présentent des traces de décor ancien peint ou sculpté, ou si les remplages présentent un dessin particulier. Dans le cas contraire ils seront enduits.

À Ouvertures

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse, ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore par un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et seront peints (pas de lasure). Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...)

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre. Le PVC est proscrit.

✓ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle peuvent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant conformément à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Secteur U2

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

✓ Restauration ou modification partielle des constructions existantes

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes.)

✓ Rénovations et constructions nouvelles

Les rénovations, les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation ou de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

À Couvertures

En tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique. La tuile romane est proscrite. Les toitures en tuile plate ou mécanique peuvent être conservées si l'architecture le permet.

À Façades

La façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, ou appliqué au rouleau.

S'il y a lieu, les modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

À Ouvertures

Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

Secteur U3

À Orientation du bâti

En règle générale, les constructions respecteront l'orientation du bâti existant.

Pour des raisons de composition urbaine et paysagère, il pourra être exigé une orientation commune du bâti qui primera sur l'orientation ponctuelle donnée par la voie.

À Façades et menuiseries

Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les constructions environnantes : l'application d'un enduit gratté, taloché ou à la chaux naturelle mélangée au sable lavé local est à privilégier.

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être enduites.

Les enseignes sont à intégrer dans le volume des façades.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),
- tout pastiche d'une architecture étrangère au pays,
- les bardages métalliques.

À Toiture

Les toitures en tuiles seront couvertes en tuiles canal ou en tuiles de même aspect et auront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf :

- pour les façades situées en limite séparative.
- dans le cas de réalisation de façades avec génoises.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures seront réalisées avec des matériaux, des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments

existants.

À Dépôts

Les dépôts et stockages visibles sont interdits ; ils seront clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

À Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- un mur bahut surmonté ou non de grille. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
- un grillage sur poteaux de teinte sombre, uniquement en limite séparative d'une hauteur maximale de 1,80m.
- Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

A l'intérieur de la zone inondable établie par la DIREN (zone grisée hachurée), les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 m.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Secteur U1

- une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité technique de créer des places pour les raisons suivantes :
 - superficie du terrain nu insuffisante,

- pré-existence, en rez-de-chaussée des bâtiments, de pièces habitables ou d'activités,
- façade sur rue inférieure à 6 m de largeur.

Secteurs U2 et U3

1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins :
 - o 1 place par logement dans le secteur U2,
 - o 1 place pour 3 logements dans le secteur U3.

2. Constructions à usage d'équipement public

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de SHON totales créées avec un nombre de places arrondi à l'unité supérieure.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

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

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Dans les opérations d'habitat groupé (au moins 3 logements), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Cet espace vert sera aménagé :
 - d'un seul tenant pour les opérations créant jusqu'à 10 logements,

- en deux parties, de surfaces un peu près égales, pour les opérations créant de 11 à 20 logements,
- en plus de deux parties, de surfaces un peu près égales, pour les opérations créant plus de 20 logements.

Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- Les aires de dépôts et stockages liés aux constructions d'activités seront masquées par une haie vive pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.
- Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives des unités foncières à usage d'activités avec des zones ou secteurs à vocation d'habitat.

LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette¹ susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

Secteur U1 : Non réglementé

Secteur U2

- 0,50 pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif;
- 0,15 pour les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque le terrain est assaini par tranchées filtrantes,

¹ Voir la définition dans la pièce 5.3.3 du dossier : abrégé de termes d'urbanisme.

- 0,10 pour les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque le terrain est assaini par rejet dans le milieu hydraulique.

Secteur U3

- 0,20 pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif,
- 0,10 pour les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif (surface minimale de parcelle de 1500 m²),
- 0,08 pour les constructions qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif (surface minimale de parcelle de 2500 m²).

b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Remarque : Pour les lotissements et ensembles d'habitations, le COS est applicable à la totalité de l'unité foncière de l'opération : la répartition des surfaces de plancher hors œuvre attribuées à chaque lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

Rappel : En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20% pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

ZONE UX

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- b) Les lotissements et opérations groupées à usage d'habitat,
- c) Les caravanes et habitations légères de loisirs isolées (mobil-home...),
- d) Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- e) Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- f) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- g) Les carrières.

Et en plus,

Secteur UX1 de Porrus (parcelle 1483)

- h) Les constructions à usage industriel, artisanal,
- i) Les installations classées,

Secteurs UX2 et UX3

- j) Les constructions à usage commercial,
- k) Les installations classées soumises à autorisation,

Secteur UX3

- l) Les constructions à usage industriel, artisanal.

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

- a) Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques reportés au plan de zonage sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (arrêté préfectoral joint

aux Servitudes d'Utilité Publique).

- b) Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement.
 - intégrées au volume d'un bâtiment d'activités.

Cas particuliers

Secteur UX1 de Porrus (parcelle 1483)

- c) La reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- d) Les constructions à usage d'activités de service à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement prescrites pour ce secteur.

Secteurs UX1 et UX2

- e) La reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- f) L'extension, l'aménagement (secteur UX2) et en plus la création (secteur UX1) d'installations classées sous réserve de ne pas réduire les possibilités d'urbanisation des zones d'urbanisation limitrophes.

Secteur UX2

- g) Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient implantées à au moins 100 m de la limite des zones ou secteurs d'habitat limitrophes.

Secteur UX3

- h) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions, dont les installations classées, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- c) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les voies express, les bretelles d'accès à une autoroute ou les voies classées à grande circulation.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques (structure, largeur, tracé) correspondent :

- à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

3. Voie en impasse : *(voir schéma joint en annexe)*

- a) Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnements publics.
- b) Les voies en impasse qui desservent plus de cinq lots doivent avoir une largeur minimale de la plate-forme de 8 m et une largeur minimale de chaussée de 5m.
- c) Dans le secteur UX3, les impasses dont la longueur excède 20 m doivent pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau potable

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

2. Eau industrielle

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

3. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux résiduaires

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

c) Effluents industriels

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

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

d) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de celles-ci dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront gardées sur les lots au moyen de puisards.

4. Réseaux divers

- a) Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être réalisés en souterrain.
- b) L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- a) Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : Sans objet
- b) Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : 2500 m²

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

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

Secteur UX1

- 62 m de l'axe de l'A64 et 25 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les constructions à usage d'habitat,
- 52 m de l'axe de l'A64 et 20 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les autres constructions,
- 6 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Secteur UX2

- 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitat,
- 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres cas,
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Secteur UX3

- 4 m de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.
- b) Les travaux de surélévation, d'extension des constructions existantes ou de reconstruction après sinistre pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
 - c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m de la berge des cours d'eau.

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

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

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

ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, qui comprend les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...) et le sous-sol de la construction.

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

- a) UX1 : non réglementé,
- b) UX2 : 50 % de la superficie,
- c) UX3 : 50 % de la superficie.

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

ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- a) UX1 de Porrus : la hauteur ne pourra excéder 10m pour les bâtiments et 12 m pour les enseignes sous réserve de rester dans l'emprise des bâtiments,
- b) UX1 de Masquère : non réglementé,
- c) UX2 : la hauteur ne pourra excéder 10 m,
- d) UX3 : la hauteur ne pourra excéder 7,50 m.
- e) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur

maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

Des dépassements seront autorisés pour l'installation d'éléments techniques particuliers.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées par exemple pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Façades, toiture...

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),
- les enduits au ciment lissés et peints.

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

Les toitures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment.

Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Les enseignes sont à intégrer dans le volume des façades à l'exception du secteur UX1 de Porrus où elles sont à intégrer dans l'emprise des bâtiments.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux, des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

2. Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées soit :

- par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m
- un mur bahut surmonté ou non de grille. La hauteur maximale est fixée à 1,80

m.

- par des panneaux métalliques soudées posés sur des supports et poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,80m..

3. Dépôts

Les aires de dépôts et stockages sont interdites dans le secteur UX1 de Porrus ; partout ailleurs, les dépôts et stockages extérieurs de toute sorte visibles depuis les voies publiques sont interdits. Ils seront organisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

4. Bande de recul

La bande de recul des constructions par rapport aux voies publiques et aux constructions voisines à usage d'habitat sera traitée en jardin engazonné et planté.

Les voies et aires de stationnement ou d'exposition pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments et ne pourront, à l'exception du secteur de Porrus, occuper que 50 % de la surface totale de la bande de recul.

Quelle que soit leur destination, les sols extérieurs feront l'objet d'une mise en œuvre soignée et de finitions adaptées à leur usage et à leur entretien.

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

En outre, sur chaque unité foncière il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Pour les constructions à usage d'habitat, il doit être prévu deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage d'activités

- il est imposé une place de stationnement :
 - par 20 m² de surface de vente pour les commerces (commerces de moins de 100 m²), et par 10 m² de surface de vente pour les commerces (commerces entre 100 et 500 m²),
 - par 40 m² de SHOB pour les bureaux,

- pour 60 m² de SHON pour les hôtels,
- pour 4 places de restaurant,
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : ½ de la SHON à usage de bureau et ¼ de la SHOB de l'activité artisanale.
- pour 3 m² de surface ouverte au public : cas d'une discothèque.

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

1. Plantations existantes

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

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- a) Les espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. 30% de ces espaces libres, dont les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies, doivent être aménagés en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins 1 arbre de haut jet pour 60 m² de terrain.
- b) Les aires de dépôts et stockages sont interdites dans le secteur UX1 de Porrus ; partout ailleurs, quand elles sont nécessaires, elles seront masquées par une haie vive pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.
- c) Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives de l'unité foncière avec des zones ou secteurs à vocation d'habitat.
- d) Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- e) La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera traitée en jardin engazonné et planté.

Cas particulier,

Secteurs UX2 et UX3

- f) Une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue depuis les axes

passants ou les secteurs d'habitat en co-visibilité.

Le plan de masse ou le plan de composition joint aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol devra faire apparaître clairement les dispositions prises pour l'aménagement paysager.

LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Secteur UX1 de Porrus (parcelle 1483) : le COS est fixé à 0,40

Secteur UX1 de Masquère et secteur UX2 : Non réglementé

Secteur UX3 : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

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

*DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
D'URBANISATION FUTURE*

ZONE AU

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- a) Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- b) Les constructions à usage industriel,
- c) Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- d) Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- e) Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- f) Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- g) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- h) Les carrières.

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

- a) Les constructions nouvelles à condition qu'elles s'intègrent dans des opérations d'ensemble (lotissements à usage principal d'habitat et ensembles d'habitations de plus de 5 lots ou 5 logements) et respectent les schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
- b) La reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- c) Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques reportés au plan de zonage sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (arrêté préfectoral joint aux Servitudes d'Utilité Publique).

- d) Les installations classées nécessaires à la vie de la commune ou du quartier et les constructions à usage artisanal ou commercial liées à l'activité normale de la commune à condition qu'elles respectent les schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- c) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie nouvelle

- a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifier,
 - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- b) Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies le cas échéant par les schémas d'aménagement de principe annexés aux Orientations d'aménagement.
- c) Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de :
 - 11,50 m de plate-forme et 5,50 m de chaussée pour les voies structurantes, à double sens avec stationnement latéral ;

- 10,50 m de plate-forme et 5,50 m de chaussée pour les voies structurantes, à double sens, sans stationnement latéral ;
- 9,50 m de plate-forme et 3 m de chaussée pour les voies structurantes à sens unique avec stationnement latéral ;
- 9,50 m de plate-forme et 5 m de chaussée pour les voies de desserte, à double sens avec stationnement latéral ;
- 7,50 m de plate-forme et 3 m de chaussée pour les voies de desserte à sens unique avec stationnement latéral.

Des profils de voirie différents seront autorisés :

Dans le cas de la zone AU de Saint-Jean, où les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de 10 m de plate-forme et 5,50 m de chaussée.

3. Voie en impasse : *(voir schéma joint en annexe)*

- a) Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnements publics.
- b) Les voies en impasse qui desservent plus de cinq lots doivent avoir une largeur minimale de la plate-forme de 8 m et une largeur minimale de chaussée de 5 m.

Des profils de voirie différents seront autorisés :

Dans le cas de la zone AU de Besse (parcelles 1602 et 1598), où les voies en impasse doivent avoir :

- pour la voie principale (entrée + accès aux différents services) une largeur minimale de plate-forme de 6 m et une largeur minimale de chaussée de 4,50 m.
 - pour la voie secondaire (accès aux habitations) une largeur minimale de plate-forme de 6 m et une largeur minimale de chaussée de 3,50 m.
- c) Les impasses dont la longueur excède 20 m doivent être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

4. Pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigée,

notamment pour desservir les équipements et espaces publics et structurants et pour assurer des liaisons inter quartiers. Ces pistes et cheminements seront réalisés en respectant le cas échéant les schémas d'aménagement de principe joints au règlement.

Ils devront avoir une largeur minimale de 2 m pour les pistes associées à une voie et 4 m pour les pistes isolées.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux résiduaires

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

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de celles-ci dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront gardées sur les lots au moyen de puisards.

3. Réseaux divers

Le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
- à plus de 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitat,
 - à plus de 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres constructions,
 - à plus de 8 m de la limite d'emprise des routes départementales,
 - à une distance comprise entre 4 et 6 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.
- b) En cas de reconstruction, de changement de destination, ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues, un retrait sur l'alignement pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- c) L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- Pour les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- à au moins 4 m de la berge des cours d'eau.

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

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

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

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, qui comprend les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture.....) et le sous-sol de la construction.

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

- 40% de la superficie de l'unité foncière dans le cas général,
- 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans le cadre de lotissements, le coefficient d'emprise au sol peut être appliqué à l'unité

foncière d'origine. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol de chaque lot devra être préalablement défini.

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

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- a) La hauteur ne pourra excéder 7,50 m.
- b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Orientation du bâti

En règle générale, les constructions auront un axe de faitage principal parallèle à la rue interne des opérations d'ensemble.

Pour des raisons de composition urbaine et paysagère, il pourra être exigé une orientation commune du bâti qui primera sur l'orientation ponctuelle donnée par la voie.

2. Façades et menuiseries

Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les constructions environnantes : l'application d'un enduit gratté, taloché ou à la chaux naturelle mélangée au sable lavé local est à privilégier.

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être enduites.

Les enseignes sont à intégrer dans le volume des façades.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),
- tout pastiche d'une architecture étrangère au pays,
- les bardages métalliques.

3. Toitures

Les toitures en tuiles seront couvertes en tuiles canal ou en tuiles de même aspect et auront une pente comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf :

- pour les façades situées en limite séparative.
- dans le cas de réalisation de façades avec génoises.

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

4. Dépôts

Les dépôts et stockages visibles sont interdits ; ils seront clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

5. Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m
- un mur bahut surmonté ou non de grille ou grillage. La hauteur maximale est fixée à 1,80m.
- ou un grillage de teinte sombre doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,80 m
- des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de deux places par logement.
- Et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 1 place de stationnement pour 3 logements.

2. Constructions à usage d'activités

- il est imposé une place de stationnement :
 - par 20 m² de surface de vente pour les commerces (commerces de moins de 100 m²),
 - par 10 m² de surface de vente pour les commerces (commerces entre 100 et 500 m²),
 - par 40 m² de SHOB pour les bureaux,
 - pour 1 chambre d'hôtel,
 - pour 4 places de restaurant.

3. Constructions s'inscrivant dans une opération à usage de services

- 1 place de stationnement par tranche de 95 m² de SHON totales créées, avec un nombre de places arrondi à l'unité supérieure.

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

1. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

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

Les éléments, identifiés sur le plan de zonage du PLU en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, seront conservés et valorisés par le projet d'aménagement de la zone (par exemple, intégrés à un

cheminement piéton ou conservés sur les parcelles, etc...).

Conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme, toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une validation d'une déclaration préalable à déposer en mairie.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 80 m² de terrain non bâti.
- b) Dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements, il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par logement. Cet espace vert sera aménagé :
 - dans le cas de la zone AU de Saint-Jean, d'un seul tenant et de préférence le long de la voie ferrée,
 - dans les autres cas :
 - o d'un seul tenant pour les opérations créant jusqu'à 10 logements,
 - o composé de deux parties de surfaces un peu près égales pour les opérations créant 11 à 20 logements,
 - o de plus de deux parties de surfaces un peu près égales pour les opérations créant plus de 20 logements.

Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non occupé par les chaussées.

- c) Dans l'opération d'ensemble à usage de services de la zone AU de Besse, les espaces verts créés aménagés en espaces jardinés et engazonnés. seront répartis uniformément sur le terrain d'assiette de l'opération.
- d) Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.
- e) Les aires de dépôts et stockages liés aux constructions d'activités seront masquées par une haie vive pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.
- f) Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives des unités foncières à usage d'activités avec des zones ou secteurs à vocation d'habitat.

LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à une valeur de 0,30.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations, le COS est applicable à la totalité de l'unité foncière de l'opération : la répartition des surfaces de plancher hors œuvre attribuées à chaque lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

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

Rappel : En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20% pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

ZONE AU0

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

- des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- de l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.

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

SANS OBJET

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE à SANS OBJET

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX à SANS OBJET

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

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

L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

- a) Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- b) Les annexes pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la hauteur ne dépasse pas 2,50 m et que la longueur cumulée des annexes sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m sans dépasser 5 m sur un même côté.

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

SANS OBJET

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS à SANS OBJET

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

SANS OBJET

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

SANS OBJET

LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

SANS OBJET

ZONE AUX

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- a) Les constructions liées aux activités forestières
- b) les constructions liées aux activités agricoles sauf en secteur AUX1,
- c) Les lotissements et opérations groupées à usage d'habitat,
- d) Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- e) Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- f) Les installations et travaux divers suivants : les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- h) Les carrières.

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

- a) Les constructions nouvelles à condition qu'elles respectent le schéma d'aménagement de principe annexé aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
- b) Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques reportés au plan de zonage sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (arrêté préfectoral joint aux Servitudes d'Utilité Publique).
- c) Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement.

- intégrées au volume du ou d'un des bâtiments d'activités.
- d) La reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

En secteur AUX1 :

- e) Les dépôts de produits issus de l'agriculture à condition qu'ils constituent une activité connexe à une activité de transformation de cette production agricole, présente sur le site ou qui le sera à court terme.
- f) Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient implantées à au moins 30 mètres des bâtiments d'habitation situés à l'extérieur de la zone d'activités de Masquère.
- g) Les activités commerciales à condition qu'elles soient directement liées aux industries présentes dans le secteur AUX1.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- c) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d) Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express, les bretelles d'accès à une autoroute ou les voies classées à grande circulation.

2. Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies par le schéma d'aménagement de principe annexé au présent règlement.

Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 m et une chaussée de 6 m.

3. Voie en impasse (voir schéma joint en annexe)

- a) Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnements publics.
- b) Les voies en impasse qui desservent plus de cinq lots doivent avoir une largeur minimale de la plate-forme de 8 m et une largeur minimale de chaussée de 5m.

ARTICLE AUX-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

1. Eau potable

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

2. Eau industrielle

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

3. Assainissement

- a) Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux résiduaires

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

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de celles-ci dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront gardées sur les lots au moyen de puisards.

4. Réseaux divers

Le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- a) Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : Sans objet
- b) Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : 2500 m²

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

- 100 m de l'axe de l'A64,
- 25 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les constructions à usage d'habitat,
- 20 m de l'axe de la bretelle d'accès à l'A64 pour les autres constructions,
- 6 m de l'axe des autres voies existantes ou projetées.

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

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

Lorsqu'elle n'est pas édifiée sur une limite séparative, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre, ..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

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

ARTICLE AUX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, qui comprend les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture.....) et le sous-sol de la construction.

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

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

ARTICLE AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Zone AUX: la hauteur ne pourra excéder 10 m. Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'éléments techniques particuliers.

Secteur AUX1: hauteur non règlementée.

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées par exemple pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Façades, toiture...

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),
- les enduits au ciment lissés et peints.

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

Les enseignes sont à intégrer dans le volume des façades.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux, des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

2. Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées soit par ::

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m.
- Un mur bahut surmonté ou non de grille. La hauteur maximale est fixée à 1,80m.
- des panneaux de mailles métalliques soudées posés sur des supports et poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 1,80m..

3. Dépôts

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

4. Bande de recul

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

En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement ou d'exposition pourront être aménagées d'un seul tenant sur au maximum 50 % de la surface totale de la bande de recul.

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation ; ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

En outre, sur chaque unité foncière il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer

le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

1. Constructions à usage d'habitation

- deux places de stationnement par logement,

2. Constructions à usage d'activités

- il est imposé une place de stationnement :
 - par 20 m² de surface de vente pour les commerces (commerces de moins de 100 m²),
 - par 10 m² de surface de vente pour les commerces (commerces entre 100 et 500 m²),
 - par 40 m² de SHOB pour les bureaux,
 - par 60 m² de SHON pour les hôtels,
 - pour 4 places de restaurant,
 - pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : ½ de la SHON à usage de bureau et ¼ de la SHOB de l'activité artisanale.

3. Autres constructions

- 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de SHON ouverte au public dans le cas d'une discothèque.

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

1. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

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

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. 30% de ces espaces libres, dont les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies, ainsi celle au droit du canal d'irrigation au cas où celui-ci resterait à ciel ouvert, doivent être aménagés en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haut jet pour 60 m² de terrain.
- Les aires de dépôts et stockages seront masquées par une haie vive

pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.

- c) Au droit des limites séparatives de l'unité foncière avec des zones ou secteurs d'habitat, une haie pluristratifiée doit être obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants).
- d) Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Le plan de masse ou le plan de composition joint aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol devra faire apparaître clairement les dispositions prises pour l'aménagement paysager.

LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

*DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES
A PROTEGER*

ZONE A

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception des installations nécessaires :

- à l'activité agricole
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques reportés au plan de zonage sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (arrêté préfectoral joint aux Servitudes d'Utilité Publique).
- b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient :
 - directement liées et nécessaires aux activités agricoles,
 - implantées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments principaux d'exploitation.
- c) Les constructions et installations à usage agricole sous réserve
 - qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées à l'article A-13 du présent règlement.
 - qu'elles soient implantées à au moins 100 m de la limite des zones ou secteurs d'habitat limitrophes.
- d) La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- e) Les constructions et installations liées au tourisme vert sous réserve qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement (camping à la

ferme, gîtes, fermes auberges...) qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole et qu'elles permettent la réhabilitation de bâtiments existants.

- f) L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles.
- g) Le changement de destination des bâtiments agricoles existants qui sont repérés au plan de zonage par une étoile,
- h) A l'intérieur des zones archéologiques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol sous réserve de l'obtention préalable de l'aval des services de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.
- i) A l'intérieur des zones à risques du PPR (zone grisée sur le plan de zonage), les constructions autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions définies par la PPR.

Les pétitionnaires concernés doivent se reporter au document graphique du PPR pour identifier la zone qui concerne leur terrain (zone rouge, violette ou bleue) puis consulter le règlement du PPR, qui pour chacune de ces trois zones, impose les prescriptions à respecter.

- j) A l'intérieur de la zone inondable établie par la DIREN (zone grisée hachurée sur le plan de zonage),
 - les constructions et installations nouvelles sont autorisées sous réserve que la cote de plancher du rez-de-chaussée soit située à 50 cm au-dessus du terrain naturel.
 - l'extension limitée des constructions existantes à condition :
 - qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement des eaux de la crue,
 - que l'extension soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
 - que la cote de plancher du rez-de-chaussée soit située à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- c) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d) L'aménagement de tout nouvel accès direct sur une route départementale de 1^{ère} catégorie est interdit.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. La mise en place d'un dispositif de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, s'appuiera sur une expertise hydrogéologique ponctuelle à la charge du pétitionnaire.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément

à la réglementation en vigueur.

b) Eaux résiduaires

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

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront gardées sur les lots au moyen de puisards.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

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

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 100 m par rapport à l'emprise de l'A64 pour les constructions à usage d'habitat des exploitants agricoles,
 - 25 m de l'axe de la bretelle de raccordement à l'autoroute ou des routes départementales de 1^{ère} catégorie et 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitation,

- 20 m de l'axe de la bretelle de raccordement à l'autoroute, des routes départementales de 1^{ère} catégorie ou de la voie SNCF la plus proche pour les autres constructions,
 - 15 m par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.
- b) L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- a) Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- b) Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m de la berge des cours d'eau.
- c) Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles dans le cas d'aménagement, d'agrandissement, d'extension de bâtiments existants et de la construction d'annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres sauf pour les garages et annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre, ..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- a) La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- 10 m pour les constructions à usage agricole,
 - 7,50 m pour les autres constructions.
- b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'éléments techniques particuliers.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées par exemple pour les bâtiments publics ou les projets architecturaux de caractère.

1. Construction à usage d'habitation

Façades et menuiseries

L'application d'un enduit gratté, taloché ou à la chaux naturelle mélangée au sable lavé local est à privilégier.

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être enduites.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),
- tout pastiche d'une architecture étrangère au pays,
- les bardages métalliques.

Les ouvertures (portes, fenêtres, vasistas,...) doivent se rapprocher des proportions utilisées dans les constructions anciennes avoisinantes.

Pour l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination de bâtiments qui ont une valeur architecturale ou patrimoniale, l'emploi de l'aluminium brut ou laqué blanc et du PVC est interdit pour les menuiseries extérieures.

Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

La couverture des constructions doit être réalisée en tuile de terre cuite de surface courbe d'aspect similaire à la tuile canal ou romane traditionnelle.

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf :

- pour les pignons ou les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles.
- ou dans le cas de réalisation de façades avec génoises.

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

2. Constructions à usage agricole

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35%.

Les toitures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays.

Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement. Les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

3. Bâtiments agricoles de caractère

Dans le cas de bâtiments agricoles de caractère, ils seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

La modénature existante sera conservée et restaurée.

Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

4. Dépôts

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie vive pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Autres plantations existantes

- Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
- Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.
- Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3. Espaces libres et plantations

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A-3 à A-13.

*DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES OU FORESTIERES
A PROTEGER*

ZONE N

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions autorisées à l'article 2 ci-dessous.

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

- a) A condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, sont autorisés :
 - L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;
 - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas excéder 20% de la SHON existante, de ne pas représenter une SHON supplémentaire totale de plus de 100 m² et de ne pas créer de nouveau logement.
 - les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sous réserve que la SHOB produite soit inférieure ou égale à 50 m².
- b) Le changement de destination des bâtiments de caractère architectural sous réserve de préserver et valoriser le patrimoine architectural local.
- c) Les piscines couvertes et non couvertes
- d) Les constructions et installations liées au tourisme vert sous réserve :
 - qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement.
 - qu'elles soient implantées au maximum à 50 mètres de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
 - qu'elles permettent la réhabilitation de bâtiments existants.

- e) Les constructions ou installations de production d'énergie de type hydroélectrique sous réserve qu'elles respectent la qualité du site et des paysages et qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère.
- f) Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques reportés au plan de zonage sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (arrêté préfectoral joint aux Servitudes d'Utilité Publique).
- g) Dans le secteur Nc, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières existantes telles qu'elles sont délimitées sur le plan de zonage à l'approbation du présent règlement.
- h) Dans le secteur Ne,
 - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration, du chenil, de la déchetterie et du quai de transfert.
 - les constructions d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement.
- i) Dans le secteur Ng, les installations et constructions réservées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- j) A l'intérieur des zones archéologiques, toute demande d'autorisation d'occupation du sol sous réserve de l'obtention préalable de l'aval des services de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.
- k) A l'intérieur des zones à risques du PPR (zone grisée sur le plan de zonage), les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de la prise en compte des prescriptions définies par la PPR.
- l) A l'intérieur de la zone inondable établie par la DIREN (zone grisée hachurée sur le plan de zonage), l'extension limitée des constructions existantes à condition :
 - qu'il n'y ait pas création d'obstacles nouveaux à l'écoulement des eaux de la crue,

- que l'extension soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- que la cote de plancher du rez-de-chaussée soit située à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- c) Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche pied.
- e) L'aménagement de tout nouvel accès direct sur une route départementale de 1^{ère} catégorie est interdit.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. La mise en place d'un dispositif de traitement, conforme à la réglementation en

vigueur, s'appuiera sur une expertise hydrogéologique ponctuelle à la charge du pétitionnaire.

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

b) Eaux résiduaires

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

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront gardées sur les lots au moyen de puisards.

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif tant que le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé et que les constructions ne peuvent y être raccordées.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

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

a) Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

- 100 m par rapport à l'emprise de l'A64,
- 20 m de l'axe de la bretelle de raccordement à l'autoroute, des routes

- départementales de 1^{ère} catégorie ou de la voie SNCF la plus proche,
- 6 m de l'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.
- b) L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine. Un retrait sur l'alignement pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction devra être implantée à la limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 4 m de la berge des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,...., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- a) La hauteur des constructions ne pourra excéder 7,50 m.
- b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons traditionnelles avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

1. Clôtures

A l'intérieur de la zone inondable établie par la DIREN (zone grisée hachurée), les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 m.

Hors zone inondable, les clôtures seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes et constituées par :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60m
- un mur bahut surmonté ou non d'une grille. La hauteur maximale est fixée à 1,80m.
- Un grillage sur poteaux de teinte sombre uniquement en limite séparative d'une hauteur maximale de 1,80m.
- Des dispositions différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et par référence aux normes en vigueur.

Le stationnement doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et de ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux en cas de crue débordante des cours d'eau.

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

1. Espaces boisés classés

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

2. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante, notamment celle située en bordure des voies et emprises publiques.

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les aires de stationnement devront comporter un arbre de haute tige par 4 emplacements : ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N-3 à N-13.

ANNEXE

Modèles d'aire de retournement – croquis fournis par la DDE.

