

HAUTE-GARONNE  
GRENADE-SUR-GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maitrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

**Approuvée le :**

**Exécutoire le :**

NOTICE EXPLICATIVE

1



## PROCÉDURE DE MODIFICATION

En application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application des dispositions de l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas :

- Autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- De majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant la mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

## OBJET ET LEGITIMITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La commune de Grenade dispose d'un PLU approuvé le 20/09/2005 par le Conseil Municipal.

La 1<sup>ère</sup> Modification du PLU a été approuvée le 15/04/2008 par le Conseil Municipal.

La 1<sup>ère</sup> Révision simplifiée du PLU a été approuvée le 8/03/2010 par le Conseil Municipal.

La Modification simplifiée du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 5/07/2022.

### Dans la mesure où les évolutions souhaitées :

- Ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### Le recours à la procédure de modification simplifiée est légitime

Selon les nouvelles modalités de saisine de la MRAE **entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2022**, en application du décret n°2021-1345 du 13/10/2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, **la modification simplifiée est soumise à la procédure d'examen au cas par cas dit « ad hoc » de l'autorité environnementale** au titre de l'article R104-12 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle :

- Ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- N'emporte pas les mêmes effets qu'une révision.

Le dossier à transmettre à la MRAE devra comprendre :

- le formulaire d'Examen au cas par cas signé par la personne publique responsable
- les annexes obligatoires (dossier de révision complet)
- l'auto-évaluation (dans le formulaire ou en document séparé)
- la version dématérialisée du document d'urbanisme applicable amené à évoluer.

La MRAE aura ensuite :

- 15 jours à compter de la réception du dossier pour éventuellement vous demander de compléter le dossier. A défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet.
- Un délai de 2 mois à compter de la réception initiale du dossier pour rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'Autorité environnementale est réputé favorable. Il confirme alors l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'avis de la MRAE ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire sont mis en ligne sur le site internet de l'Autorité environnementale et sont **jointés au dossier de mise à disposition du public**.

Lorsque la MRAE a rendu un avis conforme, exprès ou tacite, il appartient à la personne publique responsable de prendre une décision (cf. article R.104-33 du code de l'urbanisme), il s'agit :

- Soit d'une décision (donc délibération) de ne pas réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAE a rendu un avis conforme favorable, exprès ou tacite ;
- Soit d'une décision de réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAE a rendu un avis conforme défavorable.

## **MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU**

La modification simplifiée du PLU de Grenade a pour objectif d'une part de modifier ou supprimer des emplacements réservés, d'autre part d'apporter des corrections et précisions au règlement écrit.

Les modifications des pièces du PLU concernent le règlement écrit et graphique.

### **I. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Le PLU de Grenade comporte de très nombreux emplacements réservés dont beaucoup sont aujourd'hui réalisés ou obsolètes. La plupart des emplacements réservés non réalisés à ce jour étaient déjà inscrits en tant que tels dans le POS et avaient été maintenus dans le PLU approuvé en 2005. L'objectif de la modification simplifiée est de clarifier les choses et de lever des servitudes très contraignantes pour les particuliers (sur les parcelles concernées, une autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé).

En contrepartie, cette contrainte ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée. Le maintien d'emplacements réservés ne correspondant plus à des projets est donc inutile et risqué. En effet, l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin. En conséquence, si le propriétaire use de son droit de délaissement, le bénéficiaire doit être prêt à acquérir le bien concerné.

En conséquence le premier objet de la modification simplifiée est de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

## 1. Emplacements réservés au bénéfice du Conseil Départemental

A la demande du Conseil Départemental, un seul des cinq emplacements réservés inscrits au bénéfice du Département est conservé (*en vert sur le tableau ci-dessous*). Les emplacements réservés concernant la RD2 sont supprimés, le projet étant abandonné (*en rouge sur le tableau ci-dessous*).

| N° avant MS | N° après MS | Destination                                     | Justification                                 | Modification liste ER   |
|-------------|-------------|---|---|---|
| 1           |             | Déviation de la RD2                             | Projet abandonné par le Conseil Départemental | Suppression de l'emplacement réservé à la demande du Conseil Départemental (courriers des 8/04/2009, 7/09/2009 et du 1/07/2022) |
| 2           |             | Elargissement de la RD2                         | Projet abandonné par le Conseil Départemental | Suppression de l'emplacement réservé à la demande du Conseil Départemental (courrier du 1/07/2022)                              |
| 3           | 1           | Elargissement de la RD17                        | Projet maintenu par le Conseil Départemental  | Maintien de l'emplacement réservé   |
| 4           |             | Liaison de la RD2 – RD17                        | Projet abandonné par le Conseil Départemental | Suppression de l'emplacement réservé à la demande du Conseil Départemental (courrier du 1/07/2022)                              |
| 5           |             | Désenclavement de la future déviation de la RD2 | Projet abandonné par le Conseil Départemental | Suppression de l'emplacement réservé à la demande du Conseil Départemental (courriers des 8/04/2009, 7/09/2009 et du 1/07/2022) |

## **2. Emplacements réservés au bénéfice de la Commune (voirie)**

Sur les 36 emplacements réservés inscrits au bénéfice de la commune pour des évolutions de voirie, 23 sont supprimés (en rouge ou orange sur les tableaux ci-dessous), 13 sont maintenus (en vert sur les tableaux ci-dessous).

Les suppressions sont liées en partie à la réalisation des projets concernés (9 projets réalisés ou en cours de réalisation) et d'autre part à l'abandon de projet (14 projets obsolètes ou devenus irréalistes voire irréalisables).

| <b>N° Avant MS</b> | <b>N° après MS</b>  | <b>Destination</b>                   | <b>Justification</b>   | <b>Modification liste ER</b>  |
|--------------------|---------------------|--------------------------------------|--|---|
| 10                 | 2                   | Elargissement du chemin de l'amidon  | <b>Projet toujours d'actualité</b>   | <b>Emplacement réservé maintenu mais seulement sur les parcelles C71 et C72</b>   |
| 11                 |                     | Aménagement du chemin de la fontaine | <b>Projet abandonné par la commune</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |
| 12                 | 6 (nord) et 7 (sud) | Création d'une voie nouvelle         | <b>Projet toujours d'actualité</b>   | <b>Emplacement réservé maintenu mais redessiné (Conserver la partie rue J.Auriol entre RD17 et Mélican et entre Montasse et Chambert)</b> |
| 13                 |                     | Elargissement du chemin de montagne  | En partie acquis par la commune pour l'aménagement du chemin de montagne côté ouest. Domaine privé de la commune (réalisé). Supprimer le côté est. La partie sud-est a été acquise par la commune, domaine public de la commune (réalisé). | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |
| 14                 |                     | Création d'une voie nouvelle         | <b>Projet abandonné par la commune (voie privée)</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |
| 15                 | 8                   | Elargissement d'une nouvelle voie    | <b>Projet toujours d'actualité</b>   | <b>Maintien de l'emplacement réservé</b>  |
| 16                 |                     | Elargissement du chemin de Montasse  | <b>Projet abandonné par la commune</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |
| 17                 |                     | Elargissement du chemin de Tucol     | <b>Projet abandonné par la commune</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |

| <b>N° Avant MS</b> | <b>N° après MS</b> | <b>Destination</b>   | <b>Justification</b>  | <b>Modification liste ER</b>   |
|--------------------|--------------------|--|---|--|
| 18                 | 16                 | Elargissement du chemin de Chambert  | <b>Projet toujours d'actualité</b>  | <b>Emplacement réservé maintenu</b>  |
| 19                 |                    | Elargissement du chemin de Saint Sulpice   | <b>Projet réalisé par la commune</b>  | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 20                 | 9                  | Elargissement du chemin de Saint Sulpice   | <b>Projet toujours d'actualité</b>  | <b>Emplacement réservé maintenu mais redessiné et recalibré (Supprimer la partie est et réduire à 6m pour la partie ouest)</b> |
| 21                 | 10                 | Elargissement du chemin de Caguères  | <b>Projet toujours d'actualité</b>  | <b>Emplacement réservé maintenu</b>  |
| 22                 | 11                 | Elargissement du chemin des prades au lieu-dit Chambert                                      | <b>Projet toujours d'actualité</b>  | <b>Emplacement réservé maintenu chemin des Prades</b>  |
| 24                 |                    | Elargissement du chemin St Jean lieu-dit Engarres  | <b>Projet abandonné par la commune</b>  | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 25                 |                    | Création d'une voie lieu-dit Montagne  | <b>Projet réalisé par la commune</b>  | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 26                 |                    | Elargissement de la rue des Pyrénées lieu-dit Port-Haut                                      | <b>Projet abandonné par la commune</b>  | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 28                 |                    | Elargissement de l'ancienne voie ferrée plateau de Picotte                                   | <b>Projet réalisé par la commune</b>  | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 30                 |                    | Elargissement du chemin de Piquette au Fort St Bernard                                       | <b>Projet réalisé par la commune</b>  | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 31                 | 5                  | Elargissement chemin de Piquette à la Métairie Foch en continuité de l'ER n°1 du département | <b>Projet toujours d'actualité, une partie a été réalisée</b>                               | <b>Emplacement réservé maintenu en partie</b>  |
| 33                 |                    | Mise en place d'un rond-point à la Croix de Lamouzic   | <b>Projet en cours de réalisation</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 34                 |                    | Elargissement du chemin de Lion  | <b>Projet abandonné par la commune (le trottoir appartient à chaque propriétaire privé)</b> | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |
| 35                 |                    | Elargissement du chemin de Montasse  | <b>Projet réalisé par la commune</b>  | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>  |

| N° Avant MS | N° après MS | Destination   | Justification                                     | Modification liste ER   |
|-------------|-------------|---|---|---|
| 36          |             | Elargissement du chemin de Tucol  | Projet réalisé par la commune                     | Suppression de l'emplacement réservé  |
| 37          |             | Création d'une nouvelle voie hameau de St Caprais   | Projet abandonné par la commune                   | Suppression de l'emplacement réservé  |
| 38          |             | Aménagement végétal, piétonnier et piste cyclable entrée de ville L111.1.4  | Emplacement réservé aujourd'hui inutile           | Suppression de l'emplacement réservé  |
| 39          | 14          | Elargissement fossé pour évacuation EP  | Projet toujours d'actualité                       | Emplacement réservé maintenu  |
| 40          |             | Elargissement CD Engarres   | Projet abandonné par la commune                   | Suppression de l'emplacement réservé  |
| 41          | 15          | Elargissement de la voirie au lieu-dit Engarres   | Projet toujours d'actualité                       | Emplacement réservé maintenu  |
| 42          |             | Elargissement voirie aux Aubinels élargissement de la voie avec la mise en place d'une raquette de retournement                       | Projet irréalisable (1 maison a été bâtie dessus) | Suppression de l'emplacement réservé  |
| 45          | 12          | Elargissement du chemin de Montagne au lieu-dit Palegril  | Projet toujours d'actualité, périmètre modifié    | Emplacement réservé maintenu mais redessiné et recalibré à 6m de largeur (sauf pointe sud). |
| 46          | 13          | Elargissement du chemin de Montagne au lieu-dit Montagne  | Projet toujours d'actualité, périmètre modifié    | Emplacement réservé maintenu mais recalibré à 6m de largeur                                 |
| 47          |             | Création d'une voie nouvelle à Saint Caprais  | Projet réalisé par la commune à un autre endroit  | Suppression de l'emplacement réservé  |
| 48          |             | Création d'une voie nouvelle à Saint Caprais mise en place d'une voie pour piétons et cyclistes entre l'ER « O » et la rue du Rouanel | Projet abandonné par la commune                   | Suppression de l'emplacement réservé  |
| 50          |             | Piste cyclable reliant Grenade  | Projet réalisé par la commune (piste)             | Suppression de l'emplacement réservé  |

| N° Avant MS | N° après MS | Destination                           | Justification  | Modification liste ER                       |
|-------------|-------------|---------------------------------------|--|---|
|             |             | à Ondes                               | <b>cyclable réalisée de l'autre côté)</b>  |   |
| 51          |             | Elargissement voie rue de la Jouclane | <b>Projet abandonné par la commune (des constructions ont été bâties dessus)</b> | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b> |
| 52          |             | Elargissement voie rue Chaupy         | <b>Projet abandonné par la commune</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b> |

### **3. Emplacements réservés au bénéfice de la Commune (équipements publics)**

Sur les 13 emplacements réservés inscrits au bénéfice de la commune concernant des équipements publics, 11 sont supprimés (en rouge ou orange sur les tableaux ci-dessous), 2 sont maintenus (en vert sur les tableaux ci-dessous).

Les suppressions sont liées en partie à la réalisation des projets concernés (4 projets réalisés ou en cours de réalisation) et d'autre part à l'abandon de projet (7 projets obsolètes ou devenus irréalistes voire irréalisables).

| N° | N° après MS | Destination   | Justification                          | Modification liste ER   |
|----|-------------|---|--|---|
| A  |             | Extension du complexe sportif lieu-dit la Pérignone | <b>Projet réalisé par la commune</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |
| C  |             | Aménagement d'une aire de loisirs lieu-dit Larroque | <b>Projet abandonné par la commune</b> | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |
| D  |             | Aménagement d'un espace public lieu-dit Las Prade   | <b>Projet réalisé par la commune</b>   | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |
| F  | 4           | Aménagement d'un espace public lieu-dit Las Prade   | <b>Emplacement réservé à conserver</b> | <b>Emplacement réservé maintenu</b>   |
| G  | 3           | Aménagement d'un espace public lieu-dit Las Prade   | <b>Projet toujours d'actualité</b>     | <b>Emplacement réservé maintenu mais redessiné (sortir la parcelle C404 acquise par la Commune)</b> |
| H  |             | Extension de la station d'épuration                 | <b>Projet abandonné par la commune</b> | <b>Suppression de l'emplacement réservé</b>   |

| N° | N° après MS | Destination   | Justification   | Modification liste ER                |
|----|-------------|---|---|--------------------------------------|
|    |             | la Croix d'Huc  |   |                                      |
| K  |             | Aire de loisirs lieu-dit Larroque   | Projet réalisé par la commune   | Suppression de l'emplacement réservé |
| L  |             | Station d'épuration lieu-dit les Aubinels   | Projet abandonné par la commune   | Suppression de l'emplacement réservé |
| M  |             | Station d'épuration lieu-dit Engarres   | Projet abandonné par la commune   | Suppression de l'emplacement réservé |
| N  |             | Equipements publics, logements sociaux groupe scolaire, salle de sports, CLSH, terrain de jeux, espace public, logements locatifs et en accession | Projet réalisé par la commune et ses opérateurs en logements sociaux. Création SDIS à venir | Suppression de l'emplacement réservé |
| O  |             | Jardin public, stationnement « Camp de Croux et de l'Homme Mort » au hameau de Saint Caprais  | Projet abandonné par la commune   | Suppression de l'emplacement réservé |
| P  |             | Parc de stationnement lieu-dit Mirabel route de Ondes   | Projet abandonné par la commune   | Suppression de l'emplacement réservé |
| Q  |             | Terrains de jeux lieu-dit plaine de la porte de Verdun  | Un lotissement privé a été réalisé sur ce secteur   | Suppression de l'emplacement réservé |

#### 4. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AVANT/APRÈS ET TABLEAU DES SUPERFICIES

##### Emplacements réservés dans le PLU en vigueur

###### VOIES POUR LE COMPTE DU DEPARTEMENT

| N° | Destination                                      | Superficie m2  |
|----|--|----------------|
| 1  | Déviation de la RD2                              | 78 000         |
| 2  | Elargissement de la RD 2                         | 8 000          |
| 3  | Elargissement de la RD 17                        | 42 500         |
| 4  | Liaison de la RD 2 - RD 17                       | 51 000         |
| 5  | Désenclavement de la future déviation de la RD 2 | 11 000         |
|    | <b>TOTAL DEPARTEMENT</b>                         | <b>190 500</b> |

VOIES POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE : ELARGISSEMENT VOIES

| N° | Destination   | Superficie m2 |
|----|---|---------------|
| 10 | Élargissement du chemin de l'Amidon   | 1 000         |
| 11 | Aménagement du Chemin de la fontaine  | 1 500         |
| 12 | Création d'une nouvelle voie  | 2 900         |
| 13 | Élargissement du chemin de montagne   | 2 500         |
| 14 | Création d'une nouvelle voie  | 1 200         |
| 15 | Élargissement d'une nouvelle voie   | 1 500         |
| 16 | Élargissement du chemin de Montasse   | 1 200         |
| 17 | Élargissement du chemin de Tucol  | 2 400         |
| 18 | Élargissement du chemin de Chambert   | 1 100         |
| 19 | Élargissement du chemin de Saint-Sulpice  | 1 000         |
| 20 | Élargissement du chemin de Saint-Sulpice  | 750           |
| 21 | Élargissement du chemin de Caguères   | 750           |
| 22 | Élargissement du chemin rural au lieu dit Chambert  | 750           |
| 24 | Élargissement du chemin St Jean, lieu dit "Engarres"  | 1 750         |
| 25 | Création d'une voie, lieu dit "Montagne"  | 1 000         |
| 26 | Élargissement de la rue des Pyrénées, lieu dit Port Ha  | 2 250         |
| 28 | Élargiss. de l'ancienne voie ferrée, "plateau de Picott   | 800           |
| 30 | Élargissem. chemin de Piquette au "Fort St Bernard"   | 500           |
| 31 | Élargissem. chemin de Piquette à la "Métairie Foch"<br>en continuité de l'E.R. N° 03 du département | 3 000         |
| 33 | Mise en place d'un rond point à la "Croix de Lamonzie   | 3 500         |
| 34 | Élargissement du chemin de Lion   | 2 100         |
| 35 | Élargissement du chemin de Montasse   | 900           |
| 36 | Élargissement du chemin du Tucol  | 1 400         |
| 37 | Création d'une nouvelle voie Hameau de St Caprais   | 660           |
| 38 | Aménagement végétal, piétonnier, et piste cyclable<br>étude entrée de ville L 111.1.4               | 4 000         |
| 39 | Elargissement fosse pour évacuation EP  | 2 100         |
| 40 | Elargissement CD "Engarres"   | 450           |

|              |  |               |
|--------------|--|---------------|
| 41           | Elargissement voirie "Engarres"  | 200           |
| 42           | Elargissement voirie aux "Aubinel"<br>-élargissement de la voie avec la mise en place<br>d'une raquette de retournement              | 1 200         |
| 45           | Elarg. du chemin de Montagne au lieu dit "Palegril"  | 4 000         |
| 46           | Elarg. du chemin de Montagne au lieu dit "Montagne"  | 1 500         |
| 47           | Création nouvelle voie à Saint Caprais   | 600           |
| 48           | Création nouvelle voie à Saint Caprais<br>- mise en place d'une voie pour piétons et cyclistes<br>entr l'ER "O" et la rue du Rouanel | 200           |
| 50           | Piste cyclable reliant Grenade à Ondes   | 6 000         |
| 51           | Elargissement voie rue de la Jouclane  | 1 150         |
| 52           | Elargissement voie rue Chaupy  | 50            |
| <b>TOTAL</b> |  | <b>57 860</b> |

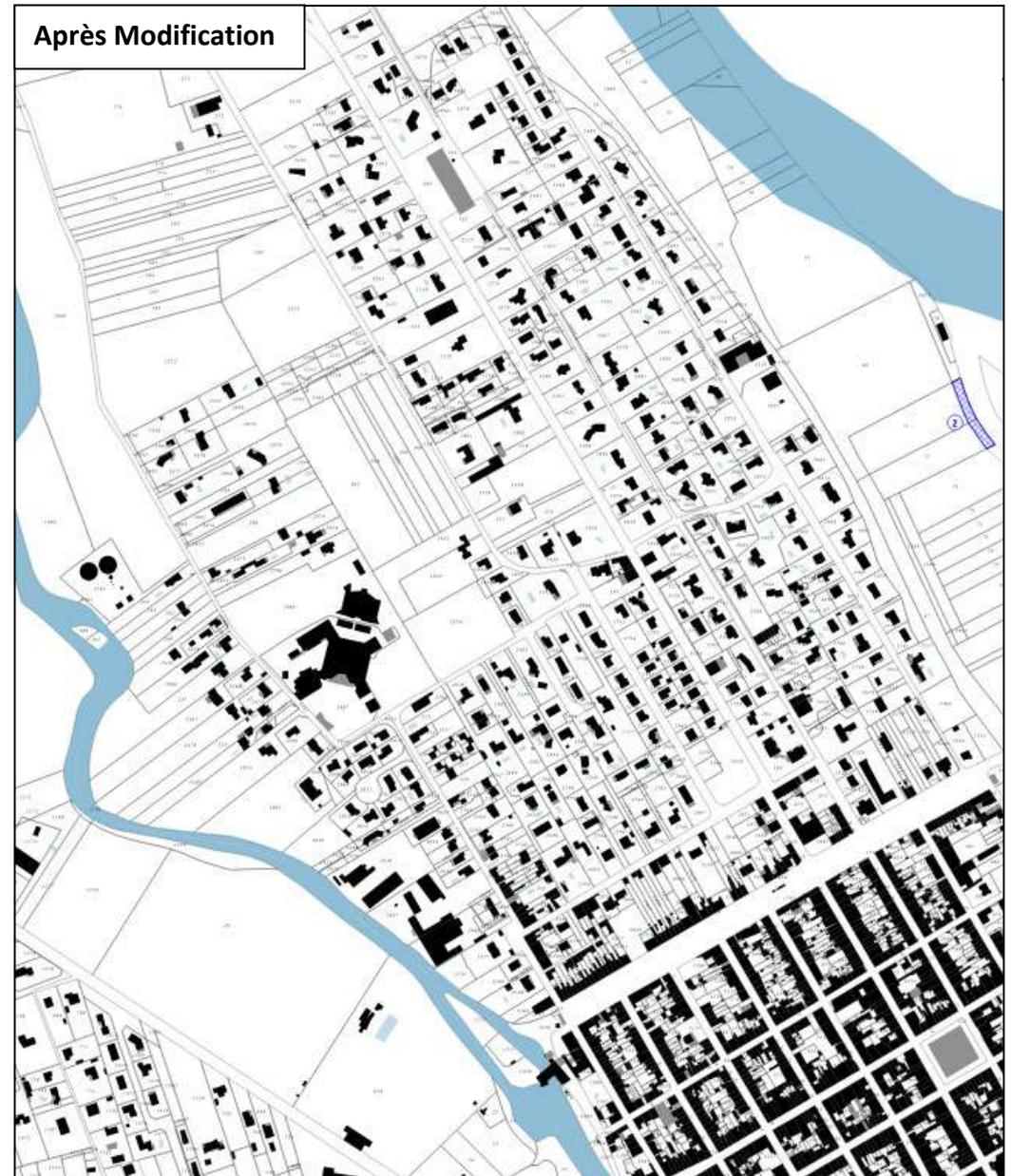
EQUIPEMENTS PUBLICS POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

| N°                                     | Destination   | Superficie m2  |
|--|---|----------------|
| A                                      | Extension du complexe sportif lieu dit "La Pérignone"   | 49 800         |
| C                                      | Aménagement d'une aire de loisirs, lieu dit "Larroque"  | 4 500          |
| D                                      | Aménagement d'un espace public, lieu dit" Las Prade   | 1 400          |
| F                                      | Aménagement d'un espace public, lieu dit" Las Prade   | 250            |
| G                                      | Aménagement d'un espace public, lieu dit" Las Prade   | 1 440          |
| H                                      | Extension de la station d'épuration, "La Croix d'Huc"   | 31 000         |
| K                                      | Aire de loisirs lieu dit "Larroque"   | 1 200          |
| L                                      | Station d'épuration lieu dit "Les Aubinels"   | 1 200          |
| M                                      | Station d'épuration lieu dit "Engarres"   | 1 200          |
| N                                      | Equipements publics, logements sociaux<br>- Groupe scolaire, salle de sports, CLSH, terrain de jeux, espace public, logements locatifs et en accession. | 35 000         |
| O                                      | Jardin public, stationnement "Camp de croix et de l'homme mort" au hameau de Saint Caprais  | 4 500          |
| P                                      | Parc de Stationnement lieu dit "Mirabel" Route de Ond   | 5 400          |
| Q                                      | Terrains de jeux lieu dit "Plaine de la porte de Verdun"  | 5 755          |
| <b>TOTAL DES SUPERFICIES RESERVEES</b> |   | <b>142 645</b> |

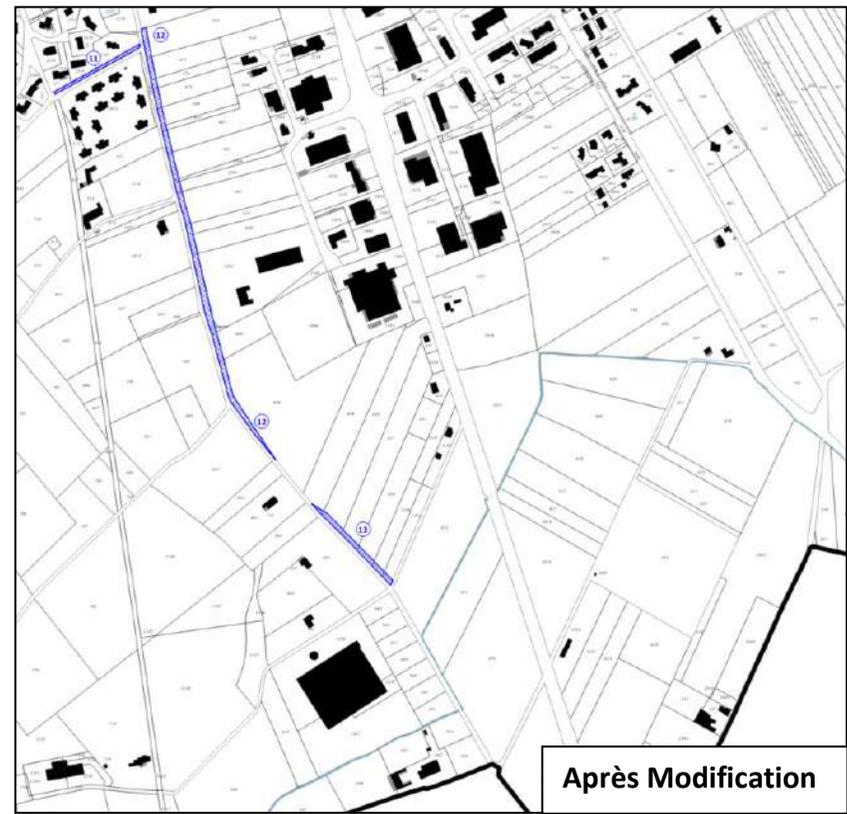
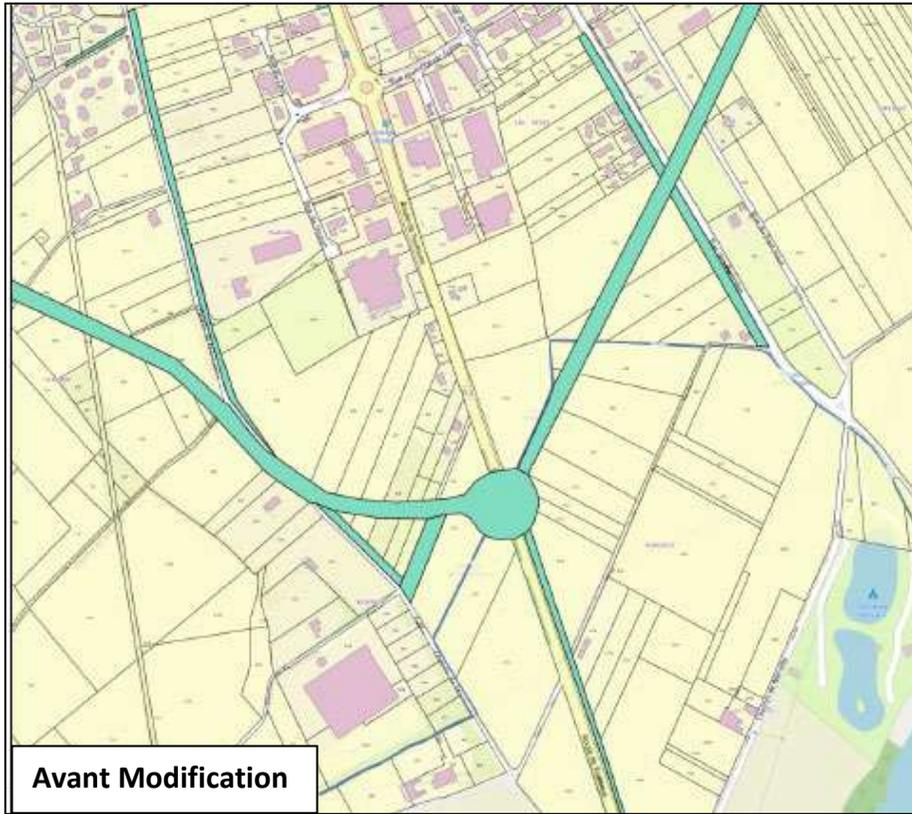
## Emplacements réservés après la modification du PLU

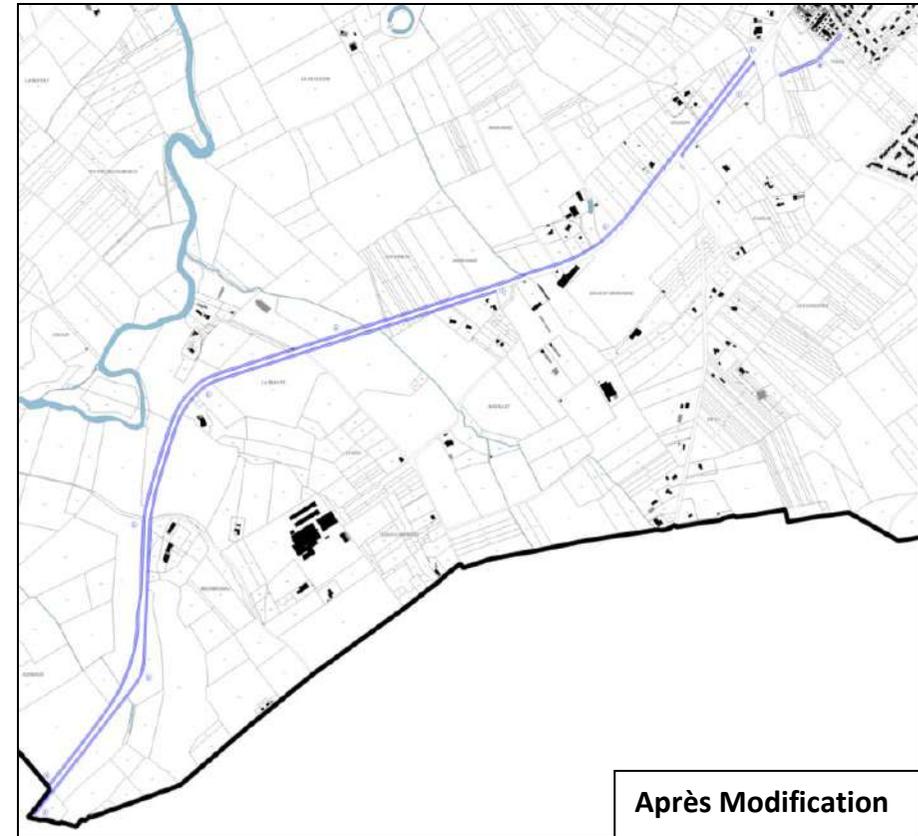
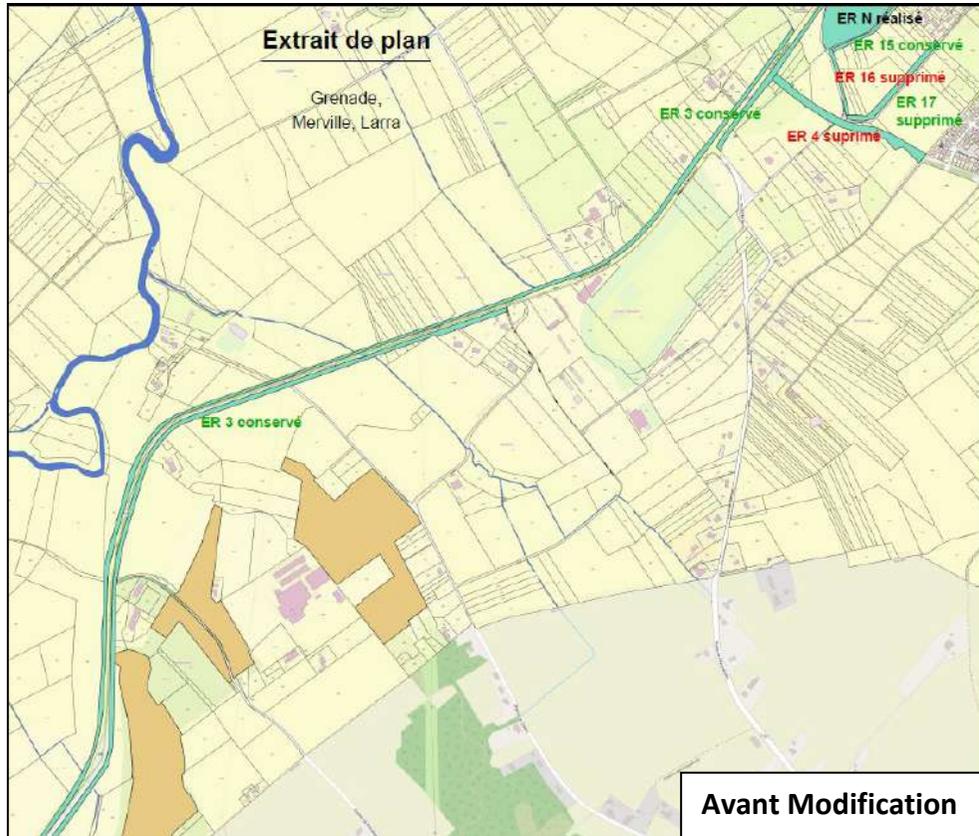
| NUMÉRO | DÉNOMINATION  | BÉNÉFICIAIRE                              | SURFACE (en m <sup>2</sup> ) |
|--------|---|---|------------------------------|
| 1      | Elargissement de la RD17 - largeur : 6 mètres                                     | Conseil Départemental de la Haute-Garonne | 38915                        |
| 2      | Elargissement du chemin de l'Amidon - largeur : 10 mètres                         | commune de Grenade-sur-Garonne            | 856                          |
| 3      | Aménagement d'un espace public au lieu-dit Las Prade                              | commune de Grenade-sur-Garonne            | 884                          |
| 4      | Aménagement d'un espace public au lieu-dit Las Prade                              | commune de Grenade-sur-Garonne            | 225                          |
| 5      | Elargissement du chemin de la Piquette - largeur : 5 mètres                       | commune de Grenade-sur-Garonne            | 2264                         |
| 6      | Elargissement de la rue de Mélican - largeur : 3 mètres maximum                   | commune de Grenade-sur-Garonne            | 180                          |
| 7      | Création d'une nouvelle voie - largeur : 8 mètres                                 | commune de Grenade-sur-Garonne            | 3717                         |
| 8      | Elargissement d'une nouvelle voie - largeur : 8 mètres                            | commune de Grenade-sur-Garonne            | 1824                         |
| 9      | Elargissement du chemin de Saint-Sulpice - largeur : 2 mètres                     | commune de Grenade-sur-Garonne            | 145                          |
| 10     | Elargissement du chemin de Caguères - largeur : 10 mètres                         | commune de Grenade-sur-Garonne            | 1496                         |
| 11     | Elargissement du chemin des Prades au lieu-dit Chambert - largeur : 4 mètres      | commune de Grenade-sur-Garonne            | 475                          |
| 12     | Elargissement du chemin de Montagne au lieu-dit Montagne - largeur : 6 mètres     | commune de Grenade-sur-Garonne            | 3840                         |
| 13     | Elargissement du chemin de Montagne au lieu-dit Montagne - largeur : 6 mètres     | commune de Grenade-sur-Garonne            | 810                          |
| 14     | Elargissement du fossé pour l'évacuation des eaux pluviales - largeur : 10 mètres | commune de Grenade-sur-Garonne            | 2102                         |
| 15     | Elargissement de la voirie au lieu-dit Engarres - largeur : 5 mètres              | commune de Grenade-sur-Garonne            | 83                           |
| 16     | Elargissement du chemin de Chambert - largeur : 4 mètres maximum                  | commune de Grenade-sur-Garonne            | 832                          |

## 5. ZONAGE AVANT/APRÈS



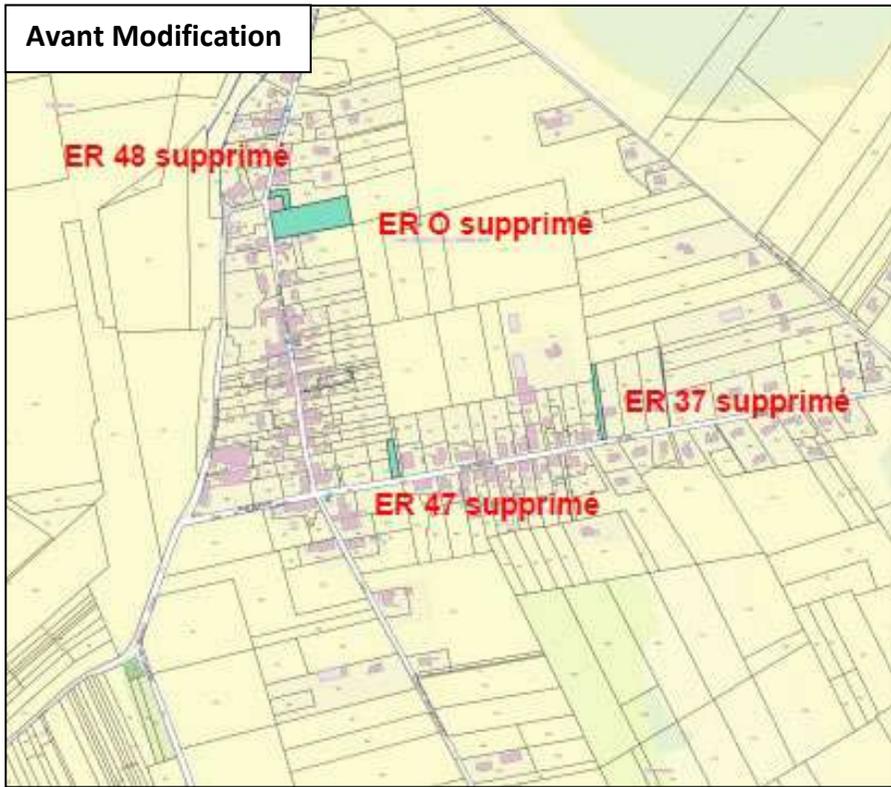




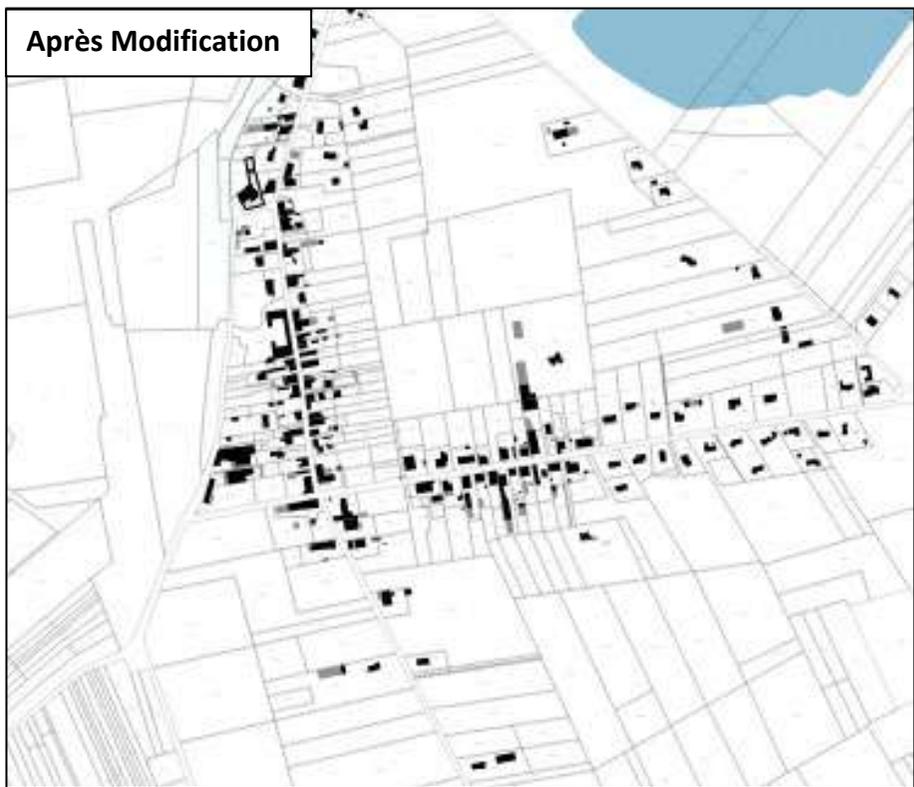


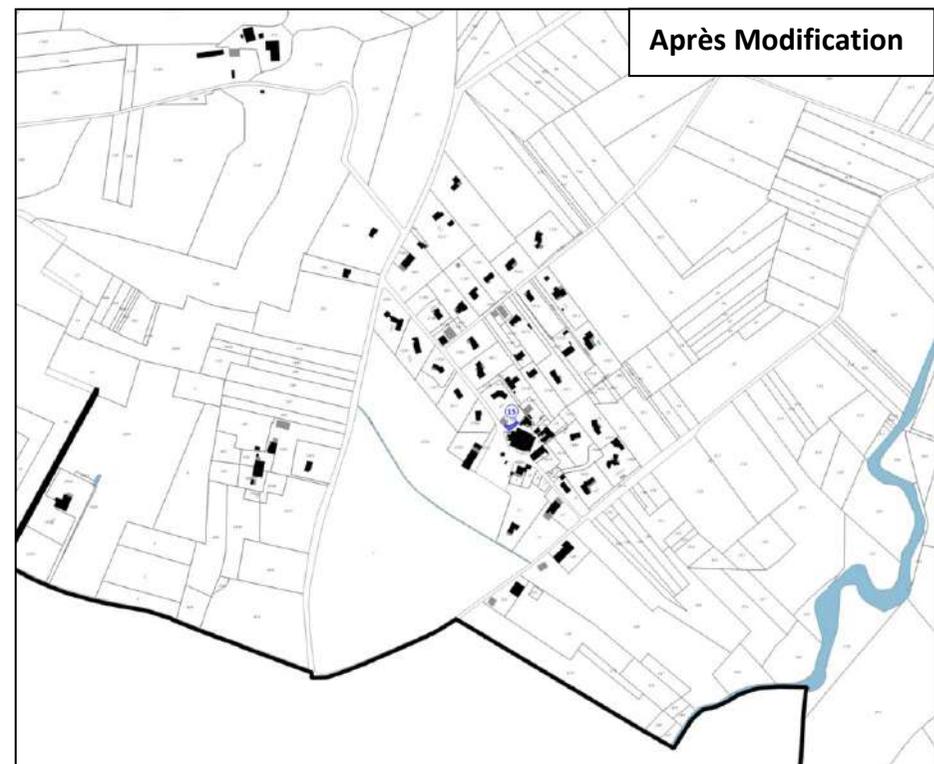
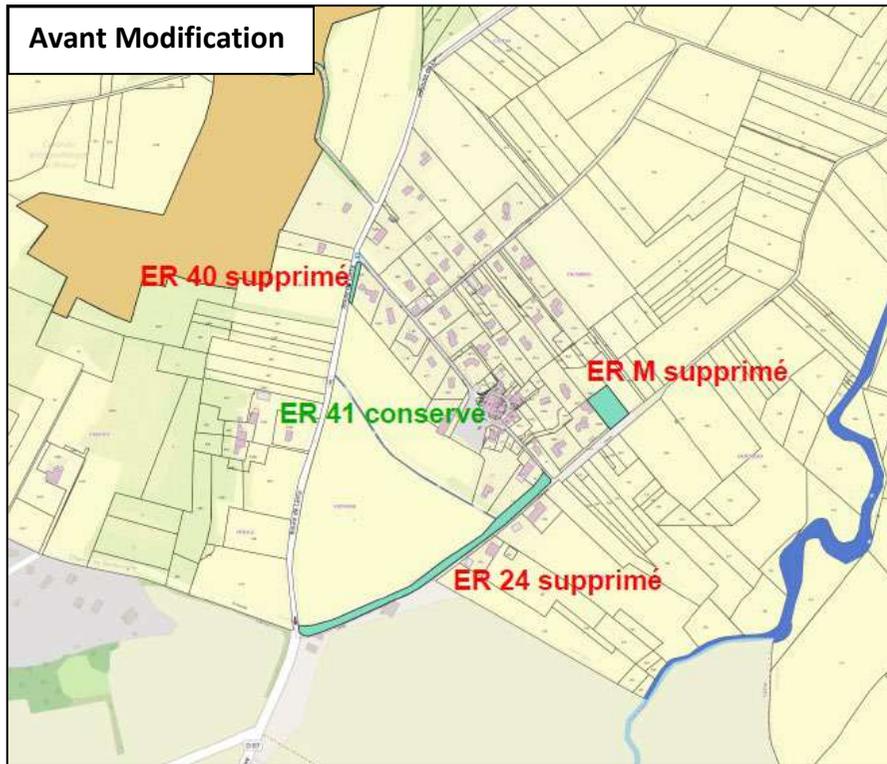


Avant Modification



Après Modification





## **II. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT**

Le PLU de Grenade est ancien (approuvé en 2005), certaines dispositions du PLU sont obsolètes ou ne correspondent plus à la réalité de l'occupation des sols ou des projets de la commune. Dans l'attente de la révision générale du PLU en cours, la commune souhaite disposer d'un règlement retouché afin de faciliter le travail du service instructeur du droit des sols et la compréhension de la population.

C'est le deuxième objet de la présente modification simplifiée.

Les modifications sont de plusieurs ordres et peuvent se regrouper de la manière suivante :

### **1. MISES À JOUR DES CARACTÈRES DES ZONES**

Le caractère des zones évoque des projets qui ont été réalisés, des références à des dates ou articles du Code de l'urbanisme obsolètes, des documents qui n'ont plus de raison d'être, des informations qui ne sont plus d'actualité, voire qui sont erronées. Ces paragraphes non règlementaires sont donc corrigés sans que cela ait d'incidences sur l'application du règlement.

- Démolition de la Maison de retraite Saint Jacques (suppression car réalisée, Caractère de la zone secteur UAb, P. 1)
- Construction de la nouvelle maison de retraite (reformulation car réalisée, caractère de la zone UB, P.9)
- Correction d'une erreur « Garonne » remplacée par « Save » (secteur UAia, P.1)
- Référence à la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres (Caractère des zones UA, UB P.1, nouvelle date 4/12/2020)
- Supprimer des détails inutiles ou erronés
- ...

### **2. REFORMULATIONS ET ACTUALISATIONS MINEURES**

Le règlement évoque des projets qui ont été réalisés ou des références à des dates ou articles du Code de l'urbanisme obsolète ou à des documents qui n'ont plus de raisons d'être. Afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension du règlement, ces références sont supprimées ou reformulées

- Suppression des références à des articles du Code de l'urbanisme rendus obsolète par la nouvelle codification
- Suppression des références aux Schémas d'aménagement des secteurs UAib, UBa et UBb (réalisés ; UA3-P.3, UA11-P.6 ; UB11-P.14) ; du schéma d'aménagement du secteur de l'entrée de ville (ER supprimés, UF3-P.29) ; du principe d'aménagement quant au désenclavement et les liaisons avec la ville au lieu-dit « La Jouclane » (N3-P.49)

- Suppression de la référence à la Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et renvoi à la réglementation en vigueur et au règlement de RESEAU31 (UA4-P.4 ; UB4-P.11 ; UC4-P.21, UF4-P.29, A4-P.41 ; N4-P.50)
- Suppression des articles 5 et 14 dans toutes les zones : la loi ALUR a supprimé les articles concernant la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol
- Suppression des références à la SHON, notion aujourd'hui obsolète, remplacées par « surface de plancher »
- Suppression de rappels réglementaires obsolètes concernant le stationnement (UA12-P.7 et 8, UA136P.8)
- Suppression du paragraphe dédié aux espaces boisés classés dans la mesure où il n'y en a pas (UF13-P.32 ; AU13-P.37)
- Suppression de l'alinéa concernant l'implantation des constructions par rapport à l'emplacement réservé N°4, supprimé dans le cadre de la présente modification (AU6-P.35)
- Remplacement de « du permis de construire » par « de l'autorisation d'urbanisme » (A3-P.41 ; N3-P.47)
- Suppression de redondances « Sont interdits » (Ns1-P.46), « Les occupations et autorisations du sol suivantes » (Nhi2-P.47 ; Nia2 ; Ni2 et Nib2-P.48)
- Suppression de « des voies » du paragraphe consacré aux accès (A3-P.41 ; N3-P.47). Rajout de « soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin » (N3-P.47)

### 3. PRÉCISIONS

- Remplacer « limites séparatives » par « limites latérales », les limites de fond de parcelles n'étant pas concernées par la prescription (UA7, P.5)
- Préciser la correspondance entre le statut des voies (RD, VC) et leur nom de rue (UB6-P.13 ; Ns6-P.51)
- Préciser la hauteur totale des clôtures (UBi11-P.15) et simplifier une prescription inutilement complexe concernant la hauteur des murs-bahut dans les autres secteurs UB (UB11-P.15)
- Préciser les dimensions des accès en cohérence avec les exigences de la CCHT, gestionnaire de voirie pour la commune de Grenade (UB3-P.10 ; UC3-P.20 ; AU3-P.34) et homogénéiser avec les autres zones (UC3-P.20)
- Préciser que la hauteur des constructions se mesure à la sablière (UC10-P.23)
- Préciser que la prescription concerne tous les sous-secteurs de la zone UF (UF10-P.31)

### 4. CORRECTIONS D'ERREURS ET CONTRAINTES INUTILES

*Ces modifications ont été réalisées suite à des difficultés concrètes et récurrentes rencontrées par le service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme*

- Remplacer « D'une part à l'importance et à la destination de à édifier, » par « D'une part à l'importance et à la destination de la ou des constructions à édifier » (UC4-P.20)

- Suppression un doublon et une contrainte lourde et inutile (UC3-P.20), un doublon (UC6-P.22)
- Conditionner l'autorisation de construire au raccordement au réseau public d'eau potable seulement si celui-ci est nécessaire à la construction concernée (UA4, P. 3)
- Rajouter « Tous secteurs » pour clarifier la lecture (UF1-P.28)
- Remplacer « Sans objet » par « non règlementé » (UF8-P.30)
- Corriger un oubli en rajoutant le mot « artisanal » (UF10-P31)
- Supprimer le mot « maximale », la hauteur de référence étant la sablière (UF10-P.31)
- Corriger erreur de formulation, doublon de l'expression « Schéma d'aménagement » (UF11-P.31)
- Supprimer l'expression « de la révision » (AU8-P.36)
- Alléger les prescriptions concernant la plantation d'arbres sur les aires de stationnement et la localisation des espaces verts communs dans les opérations d'aménagement d'ensemble, difficiles à appliquer et pouvant compromettre certains projet (toutes zones)
- Remplacer l'expression « Surface hors œuvre brute de plancher » par « emprise au sol » (AU9-P.36)
- Supprimer « selon la légende » dans la phrase « C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende » (Nhi2-P.47 ; Nia2 ; Ni2 et Nib2-P.48)

## 5. CORRECTIONS OU COMPLÉMENTS DE FOND

- Réglementer la hauteur des bâtiments à usage d'équipement collectif et service public (UA10, P. 5 ; Nh2-P.47)
- Réglementer la hauteur des constructions en fonction de leurs destinations (usage d'habitation ou commerces et activités de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire) afin de ne pas compromettre la réalisation de certains projets économiques (UB10-P.14). Compléter la prescription concernant les bâtiments publics afin de ne pas compromettre le recours aux énergies renouvelables (UB10, P.14)
- Clarification concernant les toitures des bâtiments selon leurs destinations (usage d'habitation et commerces et activités de services ou à usage d'équipement collectif et service public et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire) afin de ne pas compromettre la réalisation de certains projets, notamment liés aux énergies renouvelables (UA11-P.6 ; UB11-P.15 ; UC11-P.24, AU11-P.37)
- Permettre les activités industrielles en particulier et les activités en général dans le secteur dédié UAib (UA1, P.3)
- Alléger les prescriptions concernant la création de voirie en zone UA peu concernée (UA3)
- Réglementer ou mieux réglementer l'implantation des annexes (zones UA, A et N)
- Déréglementer l'implantation des constructions sur une même propriété afin de ne pas freiner la densification des espaces (UB8-P.13 ; UC8-P.23)
- Réglementer l'implantation des constructions par rapport aux fossés (UA6, UA7, UB6, UB7, UC6, UC7, UF6, UF7, AU6, AU7, A6 et A7-P.42 ; N6-P.50, N7-P.51)
- Assouplir les prescriptions pour les voiries nouvelles afin de pas compromettre certains projets (UB 3-P.11, UC3-P.20 ; AU3-P.34)

- Assouplir les prescriptions concernant les implantations dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble afin de pas compromettre certains projets (UB6-P.11)
- Réglementer le stationnement en cas de changements de destination créant des logements (UB12-P.15 et 16 ; UC12-P.24 ; UF12-P.31 ; AU12-P.37). Modifier les seuils pour une meilleure adaptation aux besoins (UB12-P.15 et 16 ; UC12-P.24 ; UF12-P.31)
- Réglementer l'implantation des terrasses par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'implantation par rapport aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble et voies privées (UC6-P.22)
- Déréglementer l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions situées au cœur des opérations d'aménagement d'ensemble afin de ne pas bloquer la densification (UC7-P.23)

## 6. RÉGLEMENTATION DES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONES A ET N

*Conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme créé par ordonnance le 23/09/2015, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).*

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Suppression de :

2.3) Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines ...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m<sup>2</sup> par unité foncière

#### Remplacé par :

2.3) Les extensions ou annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité ;

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

1 - Toute construction, y compris les annexes, devra être implantée dans les conditions suivantes :

- RD2 et déviation du RD2 : à 75 mètres minimum de l'axe
- RD17 : à 25 mètres minimum de l'axe

- Autres voies : à 15 mètres minimum de l'axe.

- Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

1-Toute construction ~~nouvelle~~, y compris les annexes, devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 4 m de la crête de berge du fossé. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

#### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Suppression de :**

Néant

**Remplacé par :**

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

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

**Suppression de :**

Non règlementé

**Remplacé par :**

- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- **L'ensemble des annexes à l'habitation** (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

- **L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.**

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs extensions ne pourra excéder :

- 6,50 m sur sablière pour les constructions à usage d'habitation,
- **3,5 m sur sablière pour les annexes des constructions à usage d'habitation,**
- ~~- 10 m sur sablière pour les constructions destinées à un autre usage.~~

**-Suppression de :**

10 m sur sablière pour les constructions destinées à un autre usage. (le paragraphe ne concerne que les constructions à usage d'habitation)

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Suppression de :**

Les extensions d'habitation existantes, sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN dans les secteurs inondables.

**Remplacé par :**

**Les extensions ou annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité et de la prise en compte des prescriptions du PPRN dans les secteurs inondables ;**

**Suppression de :**

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON totale,
- la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale,

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

**Article inchangé**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

1 – En bordure des voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à : 15 m pour l'ensemble des constructions, dans la mesure où elles ne compromettent pas la sécurité et ne présentent pas une gêne ou un risque pour la circulation.

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

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

##### **Article inchangé**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 7 mètres. **Les extensions des habitations implantées à moins de 7m peuvent se faire selon le même recul que l'habitation.**

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

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

##### **Suppression de :**

Néant

##### **Remplacé par :**

**Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.**

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

##### **Suppression de :**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

Non réglementée

##### **Remplacé par :**

Secteurs Na, Nia, Ni, Nib, Nab, Nid :

Non réglementée

##### **Création de :**

### Secteurs Nh, Nhi:

- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- **L'ensemble des annexes à l'habitation** (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

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

#### **Suppression de :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.

#### **Remplacé par :**

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres sur sablière par rapport au terrain naturel. Cette hauteur est ramenée à 3,5 m sur sablière pour les annexes des constructions à usage d'habitation.

## ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

- Pour faciliter la lecture et mieux appréhender les évolutions, le règlement est présenté ci-après dans son exhaustivité.
- Les éléments rajoutés apparaissent en rouge, les éléments supprimés apparaissent en bleu barré

### ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'habitat ancien dense.

~~comprenant cinq~~ Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UAa** qui correspond à la Bastide. Elle est caractérisée par un plan orthogonal très dense et d'une grande qualité architecturale.

Un secteur **UAb** correspondant à des îlots de constructions accolées à la Bastide (~~maison de retraite « Saint Jacques » dévolue à la démolition,~~ et au lieu-dit « Fort Saint Bernard »).

Un secteur **UAc** correspondant au cœur des hameaux ruraux (Les Aubinels, Engarres) non desservis par l'assainissement collectif.

Un secteur **UAia** sur le site de ~~la~~ l'ancienne maison de retraite Saint Jacques est soumis à un risque d'inondation correspondant à la partie inondable de la ~~Garonne~~ Save,

Un secteur **UAib** hameau de Saint Caprais. Un site archéologique y a été recensé (voir plan en annexes). Le service Régional de l'archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, autorisation de lotir et installation et travaux divers. ~~La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome réglemente les superficies des parcelles.~~

Un schéma d'organisation de zone porté à l'annexe 4.4 concerne le lieu-dit « Camp de Croux et de l'homme Mort ».

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 2 et de la RD 17, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du ~~26 juillet 2000~~, **4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre** une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdits :

#### Tous secteurs

- 1- Les constructions à usage industriel, **hors UAib complexe existant entre rue du Rouanel et rue Neuve**
- 2- Les constructions à usage agricole
- 3- Les constructions à usage d'activités, **hors UAib complexe existant entre rue du Rouanel et rue neuve**
- 4- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- 5- Les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 6- L'ouverture et l'installation de carrières ou gravières
- 7- Le stationnement des caravanes isolées
- 8- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

#### Zone violette du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame ~~selon la légende~~. Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

#### Zone bleue du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame ~~selon la légende~~. Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### Tous secteurs

1- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour le voisinage
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

### 2- Zones UAia, et UAib

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Sont, par dérogation à la règle commune, autorisées les occupations et utilisations du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1- Accès

Les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

### 2- Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, les voies devront créer un maillage en continuité avec les rues existantes et futures.

~~Les voies seront d'une largeur minimale de 5,00 mètres avec un trottoir d'accompagnement de part et d'autre.~~

~~Dans les lotissements et groupements d'habitation de plus de 10 logements, ces voies seront accompagnées de cheminements piétons paysagers.~~

~~Ces cheminements seront maillés sur les cheminements existants ou à créer.~~

~~Dans le secteur UAib au lieu dit « Camp de Croux et de l'homme Mort » à Saint Caprais, le projet devra respecter le principe d'aménagement quant au désenclavement et les liaisons avec le quartier.~~

2.1- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Eau

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

### 2- Assainissement - Eaux usées

#### 2.1- Secteurs UAa, UAb, UAia

Rappel : l'évacuation des eaux vannes, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### 2.2- Secteurs UAc et UAib

En l'absence de réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes ~~aux prescriptions définies dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome (jointe en annexes sanitaires)~~ **à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.**

### 3- Eaux pluviales tous secteurs

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, et notamment pour les réhabilitations et constructions nouvelles dans la Bastide. L'évacuation se fera sur le fil d'eau au-delà du trottoir.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4- Electricité – Téléphone

Pour toutes les opérations d'ensemble nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés, doivent être réalisés en souterrain.

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

Secteurs Uaa, Uaia, Uab  
Non réglementée

Secteurs Uac et Uaib

~~La superficie minimale de l'unité foncière est fixée dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome~~

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

##### 1- Secteur UAa

Toute construction nouvelle **hors annexe** doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies existantes ou projetées. **Pour les annexes, l'implantation est libre.**

Les extensions ou reconstructions pourront être effectuées selon le même recul que celui du bâtiment existant.

**Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.**

##### 2- Autres secteurs

**Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.**

~~Néant.~~ Non réglementé pour le reste de la zone.

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

##### 1- Secteur UAa

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, pour les unités foncières ayant une largeur de façade de 10 mètres au moins, les constructions pourront être implantées sur une seule des limites ~~séparatives~~ **latérales.**

Au-delà de la bande des 15 mètres :

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres
- la construction en limite séparative est autorisée si la hauteur du bâtiment nouveau ne dépasse pas 2,50 mètres mesurés sur la sablière ou s'il existe en limite sur le fond voisin une construction ; dans ce cas un bâtiment de caractéristiques comparables (hauteur, volume ...) peut être contre la construction existante.

-Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

## 2- Autres secteurs

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une des limites séparatives latérales,
- soit à une distance des limites séparatives **latérales** au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

1- La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

2- Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitations ou pour des locaux destinés à l'activité commerciale ou artisanale.

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

Non réglementée.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder dans le secteur :

- UA a : 9 mètres sur sablière, **et 11 mètres sur sablière pour les bâtiments de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics**

- UA b : 15 mètres sur sablière,
- UA c : 7 mètres sur sablière,
- UAi a : 15 mètres sur sablière,
- UAi b : 7 mètres sur sablière.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR/CLOTURES**

1- Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

2- Tout projet dans son ensemble, comme dans ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (espace naturel ou construit) notamment par une homogénéité en harmonie avec le caractère de la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui construisent le paysage environnant.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et notamment dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAia.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale de la bastide.

### **Toitures**

a) Dispositions particulières dans les secteurs UAa, UAb et UAia

Pour les destinations « habitation » et « commerces et activités de services », la pente des ~~couvertures~~ toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. ~~Elles seront~~ La couverture sera en tuiles canal.

Pour les destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les pentes, formes et matériaux à mettre en œuvre seront soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

### ~~Tous secteurs~~

~~b) Hors périmètre Architectes Bâtiments de France.~~

~~équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.~~

~~c) Dans le périmètre Architectes des Bâtiments de France~~

~~Pour les bâtiments publics, les pentes, formes et matériaux à mettre en œuvre seront soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.~~

~~Dans le secteur UAib au lieu dit « Camp de Croux et de l'homme Mort » à Saint Caprais, le schéma d'aménagement du secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4~~

#### **b) Autres secteurs**

Les toitures des habitations peuvent être :

- soit à pente (comprise entre 30 et 35% ou adaptée à la pente d'un bâtiment existant sur l'unité foncière le cas échéant), en tuiles rondes, de couleur terre cuite,
- soit à pente nulle ou très faible pour garantir l'écoulement des eaux, et végétalisées ou non.

Les deux systèmes peuvent être combinés pour une même entité bâtie.

La toiture des annexes à l'habitation (dont vérandas, carport...) est en harmonie avec la construction principale, mais pas nécessairement identique, leurs pentes ne sont pas règlementées.

Les toitures des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire s'harmonisent au mieux avec leur environnement proche.

Toutes les toitures peuvent recevoir des équipements thermiques et/ou photovoltaïques.

#### **Clôtures**

Dans les secteurs UAia et UAib :

Les clôtures (nouvelles ou remplacement de clôtures existantes) limitées à 1,50 mètre, devront être transparentes hydrauliquement.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

1- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques. ~~pour les logements nouveaux, et autres constructions.~~

Nombre d'emplacements :

- habitations **nouvelles, changement de destination créant au moins un logement nouveau** : 1 place par logement
- habitations **existantes** : conservation du stationnement existant ou création d'1 place par logement
- hôtels : 1 place par chambre
- ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaire : ~~2 pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planchers~~ **sans objet**
- Bureaux ou similaire : ~~4 pour 100 m<sup>2</sup> de surface de planchers~~ **sans objet**

- Commerces : ~~4 pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente~~ sans objet
- Hospitalier : 1 place par chambre individuelle,
- Maison de retraite : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher.

Pour les équipements, les ouvrages, les bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée dans la mesure du réalisable.

2- ~~Toutefois~~ En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, la construction peut être autorisée à reporter sur un autre terrain à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition ~~qu'il~~ que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

~~3- Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue dans les conditions fixées à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et des dispositions réglementaires correspondantes (article R232.17 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~

~~4- Logements locatifs financés avec un prêt aide par l'état : dispositions des articles L 421 3 et R 111 4~~

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### 1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (~~articles L.130.1 et R.130.1~~).

### 2- Espaces libres, plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

~~Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.~~

3- Dans les opérations de lotissement ou groupements d'habitations de plus de 10 logements il sera réalisé un espace **public collectif** d'accompagnement **non imperméabilisé et planté** représentant **au** minimum 15% de la superficie de l'unité foncière. ~~Cet espace sera central à~~

~~l'opération et d'un seul tenant.~~

#### ~~ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Secteurs UAa, UAb, UAia~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.~~

~~Secteur UAa, UAib : 0,20~~

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone couvre la première extension du centre ancien, le tissu est relativement dense et la structure urbaine se décline sur la trame de la Bastide. L'ensemble du secteur est **desservi** par le réseau public d'assainissement collectif.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UBa** qui regroupe les quartiers de la Porte de Verdun, Porte de Toulouse y compris la Cité de l'Habitat. ~~Les façades délimitent les rues et les parcelles et sont relativement petites.~~

Un schéma d'organisation de zone porté à l'annexe 4.4 concerne le lieu-dit « Croix de Lamouzic »

Un secteur **UBb** de type pavillonnaire qui s'est développé ~~dans les~~ **à partir des** années 1970 ~~à 2000~~.

Une importante façade commerciale s'est développée le long de la RD 2 à l'entrée de la ville.

Un schéma d'organisation de zone porté à l'annexe 4.4 concerne le lieu-dit « La Jouclane »

Un secteur **UBc** au lieu-dit « Piquette » concerne ~~uniquement la construction de la nouvelle~~ la maison de retraite. ~~Le règlement du secteur est adapté au programme de la construction.~~

Un ~~autre~~ secteur **Ubi** a été délimité dans le champ d'expansion des crues de la Save aux lieux dits « Carpenté et Plaine de la porte de Verdun ».

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 2 et de la RD 17, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du [26 juillet 2000](#), [4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre](#), une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Sont interdits :

##### Tous secteurs

- 1- Les constructions à usage industriel
- 2- Les constructions à usage agricole
- 3- Les constructions à usage d'activités
- 4- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- 5- Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 6- L'ouverture et l'installation de carrières ou gravières
- 7- Le stationnement des caravanes isolées
- 8- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

##### *Secteur UB*i**

Toutes occupations, construction, travaux, dépôts installations et activités de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de celles visées à l'article UB2 et soumises à prescriptions.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

### 2- zones Ubi :

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Sont, par dérogation à la règle commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1- Accès

Les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs

**Les accès auront 4 m de large minimum sur 5 m de profondeur minimum (sauf si bâti à l'alignement).**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

### 2- Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Dans la mesure du possible**, dans les lotissements et groupements d'habitations, les voies devront créer un maillage en continuité avec les rues existantes et futures.

~~Les voies seront d'une largeur minimale de 5,00 mètres avec un trottoir d'accompagnement de part et d'autre.~~ **Les voies auront une largeur de chaussée maximale de 3,5 mètres, des dérogations étant possibles pour améliorer les modalités de desserte des opérations d'ensemble**

~~Dans les lotissements et groupements d'habitation de plus de 10 logements, ces voies seront accompagnées de cheminements piétons paysagers.~~

~~Ces cheminements seront maillés sur les cheminements existants ou à créer~~

Dans le secteur UBa au lieu-dit « Croix de la Lamouzic » le projet devra respecter le principe d'aménagement quant au désenclavement et les liaisons avec les autres quartiers.

Dans le secteur UBb au lieu-dit « La Jouclane » le projet devra respecter le principe d'aménagement quant au désenclavement et les liaisons avec les autres quartiers.

2.1- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour aisément et qu'elles répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Dans la zone inondable, pour toute extension, reconstruction ou changement de destination des bâtiments, sont obligatoires :

- la création d'un accès de sécurité hors d'eau pour les logements collectifs et les bâtiments recevant du public,
- la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau.

#### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Principe général

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

##### 1- Eau

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

##### 2- Assainissement

###### 2.1- Eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme ~~aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant la carte d'aptitude des sols.~~ **à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.** Dans ce cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

~~En l'absence de carte d'aptitude des sols une expertise géologique devra être réalisée afin de définir la filière d'assainissement autonome à mettre en place.~~

Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

## 2.2- Eaux pluviales

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. 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 demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement autonome.

## 3- Electricité – Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

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

~~Secteurs UBa, UBc~~

~~Non réglementée.~~

~~Secteurs UBb en assainissement collectif~~

~~Non réglementée.~~

~~Secteurs UBb assainissement non collectif~~

~~La superficie minimale de l'unité foncière est fixée dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.~~

~~Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaires.~~

~~Secteur UBj~~

~~L'unité foncière est fixée à 1500 m<sup>2</sup>, avec une seule motivation « une meilleure intégration paysagère pour conserver le caractère résidentiel, et pour permettre un meilleur écoulement des eaux en cas de crues.~~

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

- A 6 m minimum de l'emprise des voies suivantes : RD 17, RD 2 Nord et Sud, (chemin du Port Haut), VC 27 (rue de Mélican), VC 16 (rue de fontaine), VC 26 (chemin de la croix), rue Belfort, rue du 11 Novembre, chemin des Abattoirs, rue des Sports, rue des Pyrénées, chemin de Jouclane, rue Wagram.

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un recul inférieur ou l'alignement est possible s'il contribue à un meilleur aménagement de l'espace.

- Autres voies : Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

~~- Néant.~~ Non règlementé pour le reste de la zone.

Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine UB.

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

1- Toute construction nouvelle peut être implantée :

- Soit en limite séparative,

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé

2- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

~~1- La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.~~

~~2- Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation ou pour des locaux destinés à l'activité commerciale ou artisanale.~~

Non règlementé.

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

Secteurs UBa, UBb, UBc  
Non réglementé.

Secteurs Ubi  
L'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'unité foncière.

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

1- secteurs UBa :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction, est fixée à 9,00 mètres sur sablière.

2- secteurs UBc :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction, est fixée à 12 mètres sur sablière.

3- secteurs UBb, UBi :

La hauteur, telle que définie ci-avant, est portée fixée à 6,50 mètres sur sablière, pour les habitations, et 11 mètres pour les commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

4- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les bâtiments publics, pour les cheminées, et pour les antennes, les équipements thermiques et/ou photovoltaïques en toiture ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

~~Dans le secteur UBa au lieu dit « Croix de Lamouziez » le schéma d'aménagement du secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4.~~

~~Dans le secteur UBb au lieu dit « La Jouclane » le schéma d'aménagement du secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4.~~

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

### 2- Toitures

~~a) à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles rondes et leur pente comprise entre 30 et 35 % sauf aménagement et extension de toitures terrasses existantes.~~

~~**b) Hors périmètre Architectes Bâtiments de France.**~~

~~**Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle**~~

~~**c) Dans le périmètre des Bâtiments de France**~~

~~Pour les bâtiments publics, les pentes, formes et matériaux à mettre en œuvre seront soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.~~

Les toitures des habitations peuvent être :

- soit à pente (comprise entre 30 et 35% ou adaptée à la pente d'un bâtiment existant sur l'unité foncière le cas échéant), en tuiles rondes, de couleur terre cuite,

- soit à pente nulle ou très faible pour garantir l'écoulement des eaux, et végétalisées ou non.

Les deux systèmes peuvent être combinés pour une même entité bâtie.

La toiture des annexes à l'habitation (dont vérandas, car-port...) est en harmonie avec la construction principale, mais pas nécessairement identique, leurs pentes ne sont pas règlementées.

Les toitures des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire s'harmonisent au mieux avec leur environnement proche.

Toutes les toitures peuvent recevoir des équipements thermiques et/ou photovoltaïques.

3- Les revêtements de façade (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

4- Il est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

## 5- Clôtures

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère du bâti de la rue ou de la place.

- Secteur UBi

Les clôtures (nouvelles ou remplacement de clôtures existantes) **sont** limitées à 1,50 mètres **au total. et doivent** ~~devent~~ être transparentes hydrauliquement.

- Autres secteurs

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser **1,50 mètre** et les clôtures en façade sur rue en cas de maçonnerie seront avec un mur plein-bahut d'une hauteur **maximale** de ~~0,50 à 0,90~~ **1 mètre**.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle sauf dans les zones inondables.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour les constructions nouvelles (**sur terrain vierge d'autres constructions ou avec bâti existant non concerné par le projet**), **les changements de destination créant un logement au moins, et les extensions de constructions existantes** de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre de constructions existantes~~, il est exigé :

- Habitations ~~il est exigé : 1,3~~ **2** places de stationnement **par logement** ~~dont une couverte par logement~~

**Pour les constructions mentionnées à l'art L151-34 du CU : 1 place de stationnement par logement**

**Pour les garages ou autres édicules transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière**

- Commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 5 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par ~~40~~ **60** m<sup>2</sup> de surface de vente

- Equipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- Bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre~~

- Activités : 1 place par poste de travail

- Pour les équipements, les ouvrages, les bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

### 1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (~~articles L.130.1 et R.130.1~~).

### 2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### 3- Espaces libres, plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.~~

~~Dans la mesure du possible, les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres par hectomètre de la voie.~~

- Espaces publics à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations de lotissement ou groupements d'habitations de plus de 10 logements il sera réalisé un espace **public collectif** d'accompagnement **non imperméabilisé et planté** représentant **au** minimum 15% de la superficie de l'unité foncière.

~~Cet espace sera central à l'opération et d'un seul tenant.~~

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~→ Le C.O.S est fixé :~~

~~Assainissement collectif~~

~~– dans les secteurs UBa, UBb, UBc :~~

~~COS = 0,40 pour les constructions à usage d'habitat~~

~~COS = 0,50 pour les constructions à usage de bâtiments publics, de bureau, d'hébergement hôtelier, commercial, artisanal ou d'entrepôt~~

~~– dans le secteur UBi :~~

~~COS = 0,20 pour les constructions à usage d'habitat~~

~~COS = 0,50 pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement, commercial, artisanal ou d'entrepôt~~

~~Bâtiments, équipements et ouvrages publics :~~

~~COS néant~~

~~Assainissement non collectif~~

~~-dans le secteur UB<sub>i</sub> :~~

~~COS = 0,12 pour les constructions à usage d'habitat~~

~~COS = 0,30 pour les autres constructions autorisées~~

~~-dans le secteur UB<sub>b</sub> :~~

~~COS = 0,15 pour les constructions à usage d'habitat~~

~~COS = 0,30 pour les autres constructions autorisées~~

~~Bâtiments, équipements et ouvrages publics :~~

~~COS néant~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le dépassement du COS est admis dans la limite de 20% conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme~~

## **ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond généralement à des secteurs bâtis de façon diffuse. ~~Ces zones sont destinées à recevoir des constructions dans une trame plus large que le centre ville.~~

~~L'assainissement autonome est autorisé pour les terrains non desservis. La commune prévoit d'équiper l'ensemble de cette zone par le réseau d'assainissement collectif.~~

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UC<sub>a</sub>**, habitat pavillonnaire non desservi par l'assainissement collectif, ~~et ou l'assainissement autonome y est autorisé.~~

Un secteur **UC<sub>i</sub>**, déjà urbanisé lieu-dit « hameau de Saint Caprais » et Port de Save situé dans le champ d'expansion des crues de la Garonne. ~~Les constructions y sont autorisées sous certaines conditions.~~

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les

opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 2 et de la RD 17, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du ~~26 juillet 2000~~ **4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre**, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

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

### 1- Cas général :

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage agricole
- 2- Les constructions à usage industriel
- 3- Les lotissements à usage d'activités
- 4- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- 5- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- 6- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

### Zone violette du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

### Zone bleue du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1.1- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale des quartiers, ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

1.2- Les hôtels ne sont autorisés que dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif

### **2- Zone UCi**

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Sont, par dérogation à la règle de la commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques de ces accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les accès auront 4 m de large minimum sur 5 m de profondeur minimum (sauf si bâti à l'alignement).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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 contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.~~

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

Dans la zone inondable, pour toute extension, reconstruction ou changement de destination des bâtiments, sont obligatoires :

La création d'un accès de sécurité hors d'eau pour les bâtiments recevant du public, la réalisation d'un accès direct entre toute partie inondable et le niveau hors d'eau.

## 2 - Voirie :

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 **la ou des construction(s)** à édifier,
- **D'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.**

**Les voies auront une largeur de chaussée maximale de 3,5 mètres, des dérogations étant possibles pour améliorer les modalités de desserte des opérations d'ensemble.**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

~~2.1 Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.~~

~~Dans certains cas, ces voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du réseau routier du quartier.~~

~~2.2 Autres voies : 10 mètres minimum de plate-forme et 5 mètres minimum de chaussée.~~

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Eau potable :

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

### 2- Assainissement :

#### 2.1- Eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme ~~aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant la carte d'aptitude des sols~~ **à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31**. Dans ce cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

~~En l'absence de carte d'aptitude des sols une expertise géologique devra être réalisée afin de définir la filière d'assainissement autonome à mettre en place.~~

Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

## 2.2- Eaux pluviales

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

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. 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 demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement autonome

## 3- Electricité – Téléphone

Pour toutes les opérations d'ensemble nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur des façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

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

L'unité foncière pour être constructible, doit répondre aux caractéristiques suivantes :

### Secteur UCa

~~La superficie minimale de l'unité foncière est fixée dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.~~

~~Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.~~

### Secteurs UCi

~~1- Secteur UCi non desservi par le réseau d'assainissement collectif :~~

~~La superficie minimale de l'unité foncière est fixée dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, mais en aucun cas elle ne~~

~~sera inférieure à 2000 m<sup>2</sup>~~

~~Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire~~

~~2- Secteur UCi desservi par le réseau d'assainissement collectif :~~

~~L'unité foncière est fixée à 1500 m<sup>2</sup>, avec pour seule motivation « une meilleure intégration paysagère pour conserver le caractère résidentiel, et pour permettre un meilleur écoulement des eaux en cas de crues.~~

~~3- En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, la superficie de la parcelle ne sera jamais inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.~~

~~4- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

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

- 1) - RD 2, RD 87, RD29a : à 25 mètres minimum de l'axe de la voie, à l'exception des terrasses qui pourront être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise publique ;
  - autres voies publiques : Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques, à l'exception des terrasses qui pourront être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise publique ;
  - voies internes d'opérations d'ensemble et voies privées : implantations libres ;
  - Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.
- 2) Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 4) ~~Les surélévations, extensions ou aménagements des bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.~~

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

1- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Dans les opérations d'ensemble, l'implantation à 3 mètres ou la moitié de la hauteur s'applique uniquement pour la périphérie de l'opération et non à l'intérieur de l'opération.

Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

~~La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.~~

Non réglementé.

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

Secteurs UCa : Non réglementée.

Secteurs UCi : L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de l'unité foncière.

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

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 9 mètres sur sablière pour les constructions à usage industriel et commercial
- 6,50 mètres sur sablière pour les autres.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

1- Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

2- Toitures : ~~pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.~~

Les toitures des habitations peuvent être :

- soit à pente (comprise entre 30 et 35% ou adaptée à la pente d'un bâtiment existant sur l'unité foncière le cas échéant), en tuiles rondes, de couleur terre cuite,

- soit à pente nulle ou très faible pour garantir l'écoulement des eaux, et végétalisées ou non.

Les deux systèmes peuvent être combinés pour une même entité bâtie.

La toiture des annexes à l'habitation (dont vérandas, car-port...) est en harmonie avec la construction principale, mais pas nécessairement identique, leurs pentes ne sont pas règlementées.

Les toitures des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire s'harmonisent au mieux avec leur environnement proche.

Toutes les toitures peuvent recevoir des équipements thermiques et/ou photovoltaïques.

~~Dans le périmètre des Bâtiments de France~~

~~Pour les bâtiments publics, les pentes, formes et matériaux à mettre en œuvre seront soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.~~

3- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

4-Clôtures dans les secteurs UCi :

Les clôtures (nouvelles ou remplacement de clôtures existantes) limitées à 1,50 mètre devront être transparentes hydrauliquement.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ et de la reconstruction de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux ~~articles L511.1 et~~

~~suivants~~ du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

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

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 toutes les fonctions autres que l'habitation.

#### Nombre d'emplacements :

- habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement dont une couverte

- habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement dont une couverte

~~Pour les garages ou autres édicules transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière~~

- commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente, ~~ou en cas de commerces regroupés places mutualisées situées à moins de 50 mètres~~

- équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre~~, ~~ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres~~

- activités : 1 place par poste de travail, ~~ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres~~

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

##### 1- Espaces boisés classés

Sans objet.

##### 2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

##### 3- Espaces libres, plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

~~—Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.~~

~~—Dans la mesure du possible, les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres par hectomètre de la voie.~~

#### ~~SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS~~

#### ~~ARTICLE UC 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

→ Le C.O.S de la zone est fixé :

1- Cas général

COS = 0,15 pour les constructions à usage d'habitat

COS = 0,30 pour les autres constructions autorisées

2- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le dépassement du COS est admis dans la limite de 20% conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme

3- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de COS

## ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF ~~comprend des terrains~~ est destinée à recevoir des activités.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UFa** situé à l'entrée Sud de la ville de part et d'autre de la RD 2, en direction de Toulouse, destinée aux activités économiques. ~~ce secteur correspond au périmètre de la ZAC de Grenade Sud créée en 1988. La constructibilité est limitée à 72 000 M2 de SHON.~~

Un secteur **UFb** vient en continuité de la zone économique intercommunale. Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Un secteur **UFc** situé au lieu-dit « Brouzac » ~~ce secteur~~ route de Saint Cézert est destiné à la mise en place du centre de transfert des ordures ménagères, la déchetterie et la construction des bureaux destinés au service de ramassage des ordures ménagères de la Communauté de Communes.

Un secteur **UFd** au lieu-dit « Montagne » où une activité industrielle importante réside. Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif. ~~En attendant la mise en place de ce réseau les possibilités d'extension sont limitées.~~

Un secteur **UFe** situé au lieu-dit « Castel » **route de Launac** ~~est~~ correspond à un bâtiment **de type** industriel ~~est~~ isolé dans la zone agricole.

Un secteur **UFI** situé au lieu-dit « Le Cétès » **avenue de Gascogne** correspond à un ~~est~~ bâtiment industriel existant ~~est~~ en partie dans le champ d'expansion des crues de la Save.

Un schéma d'organisation de zone porté à l'annexe 4.4 concerne les zones d'activités route de Toulouse

Des sites archéologiques y ont été recensés (voir plan en annexes). Le service Régional d'archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, autorisation de lotir et installation et travaux divers.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 2 et de la RD 17, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du **26 juillet 2000** **4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre**, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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

Sont interdits :

##### **Tous secteurs**

- 1- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UF 2
- 2- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- 3- Les installations et travaux divers autres que celles autorisées à l'article UF 2
- 4- Les carrières
- 5- Le stationnement de caravanes isolées
- 6- Les bâtiments agricoles

## 7- Les établissements d'enseignement

### Zone jaune du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Toute occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de ceux visés à l'article UF 2 et soumis à prescriptions.

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### Tous secteurs

1- L'aménagement, la restauration et l'extension justifiée des bâtiments existants

2- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux
- qu'elles ne concernent qu'un seul logement
- que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment
- que sa superficie ne dépasse pas 20% de la superficie destinée aux activités
- que sa **SHON surface de plancher** ne soit pas supérieure à 150 m<sup>2</sup>

3) Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

4) La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions

5) Les aires de stationnement

#### Secteur UFc

- Les constructions liées à la collecte et au traitement des ordures ménagères (ateliers, garages, bureaux ...)
- Les installations classées liées à la collecte et au ramassage des ordures ménagères

#### Secteur UFi

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Sont, par dérogation à la règle de la commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

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

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

### **2- Voirie nouvelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

~~Dans le secteur de l'entrée de ville route de Toulouse les projets devront respecter le principe d'aménagement porté à l'annexe 4.4 quant au désenclavement et les liaisons avec les autres quartiers.~~

~~Dans certains cas ces voies devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.~~

## **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau**

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

### **2- Eaux usées**

Secteurs UFa, UFb, UFd

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Secteurs UFc, UFe, UFi

Tout projet d'assainissement autonome ~~fera l'objet d'une étude spécifique (comprenant une étude hydrogéologique du sous sol, les bases de conception, de dimensionnement, et les caractéristiques techniques des ouvrages projetés).~~ **devra être conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.**

### **3 - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

##### ~~1) Assainissement non collectif~~

~~Non réglementé~~

##### ~~2) Assainissement non collectif~~

~~Les superficies des parcelles devront être identiques à celles retenues pour les filières d'assainissement envisagées dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.~~

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

1- Le long de la RD n° 2, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

2- Autres voies : 6 mètres de l'emprise publique.

**Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.**

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, des postes de détente, de gaz, ainsi que pour l'aménagement, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4- Les surélévations, extensions ou aménagements des bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. **Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.**

2 - L'implantation d'ouvrages techniques n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

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

~~Sans objet.~~ Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

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

### Secteurs UFa, UFb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage industriel, artisanal et hôtelière,
- 7 mètres sur sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiments d'activité (cheminées, silos ...), des dépassements de hauteur seront autorisés.

### Secteurs UFd, UFe, UFi

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage industriel ou artisanal
- 7 mètres sur sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiments d'activité (cheminées, silos ...), des dépassements de hauteur seront autorisés.

### Secteurs UFc

15 mètres au point le plus haut de la construction.

En tous sous-secteurs, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les bâtiments publics, cheminées et pour les antennes, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

#### Publicité

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires.

Dans le secteur entrée de ville route de Toulouse le ~~schéma d'aménagement du~~ secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4

### **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

- habitations : 2 places de stationnement par logement,

**Pour les garages ou autres édicules transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière**

- commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente, **ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres**

- commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : cinq places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, **ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres**

- équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, **ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres**

- bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre~~, **ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres**

- activités : 1 place par poste de travail ~~ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres~~.

### **ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### 1- Espaces boisés classés

~~Néant~~. **Sans objet.**

## 2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - A l'intérieur des lots les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image et de la zone

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 15% au moins de l'unité foncière ;
- Dans les lotissements réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace collectif, ~~si possible central~~, à raison de 30m<sup>2</sup> par lot  
Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées ~~(ainsi que les voies de liaison et de desserte).~~

4 - dans le secteur UFb l'écran végétal existant sera prolongé tout le long du secteur et ceci jusqu'aux limites de la commune (Voir schéma d'organisation de zone et étude entrée de ville).

## ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### Secteur UFa

~~La superficie de plancher développé hors œuvre nette ne pourra excéder 72000M2 SHON.~~

### Autres secteurs

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UF 3 à UF 13~~

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est constituée de terrains ~~non bâtis~~ destinés à recevoir, **par tranches**, ~~sous forme~~ des opérations d'ensemble (lotissements, ensembles d'habitations, etc.) d'une certaine taille justifiant la mise en place ou le renforcement des équipements publics. ~~Cette opération pourra se réaliser par tranches. Les premières tranches du projet sont réalisées.~~

Un site archéologique y a été recensé (voir plan en annexe). Le service Régional de l'archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir et installation et travaux divers.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

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

Sont interdits :

- 1- Les constructions à usage agricole
- 2- Les constructions à usage industriel
- 3- Les constructions à usage d'activités
- 4- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- 5- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- 6- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

#### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant soit la totalité de la zone, soit un secteur d'une superficie d'au moins 1 hectare, soit le solde de la surface de la zone.

2- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale du quartier, ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour le voisinage

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

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

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

~~Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les chemins piétonniers.~~

**Les accès auront 4 m de large minimum sur 5 m de profondeur minimum (sauf si bâti à l'alignement).**

### **2- Voirie nouvelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

**→ Les voies auront une largeur de chaussée maximale de 3,5 mètres, des dérogations étant possibles pour améliorer les modalités de desserte des opérations d'ensemble.**

2.1- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Dans certains cas, ces voies devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

### **2.2- Autres voies :**

~~L'ouverture de voies nouvelles devra répondre aux caractéristiques suivantes : 10 m minimum de plate-forme, 6 m minimum de chaussée.~~

~~D'autres caractéristiques pourront être acceptées notamment pour les voies de desserte interne des opérations, si elles correspondent à une meilleure conception de l'espace urbain.~~

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau**

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

### **2- Assainissement**

#### **2.1- Eaux usées**

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

### **2- Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3- Electricité – Téléphone**

La réalisation des réseaux en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant

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

- A 6 m minimum de l'emprise à l'exception des voies de desserte interne des lotissements pour lesquelles un recul inférieur est possible s'il contribue à un meilleur aménagement de l'espace.

~~-50 mètres minimum de l'axe de l'emplacement réservé n° 4.~~

-Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée :

-soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ; **Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.**

- soit en limite séparative. **Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.**

Des implantations autres que celles définies, ci-dessus, sont possibles dans les ensembles d'habitations dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan-masse. **Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.**

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

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation ~~de la révision~~ du PLU.

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

~~La surface hors œuvre brute de plancher édifiée~~-L'**emprise au sol** au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie de cette unité foncière.

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres sur sablière.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les bâtiments publics, cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

2- Toitures : ~~pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.~~

Les toitures des habitations peuvent être :

- soit à pente (comprise entre 30 et 35% ou adaptée à la pente d'un bâtiment existant sur l'unité foncière le cas échéant), en tuiles rondes, de couleur terre cuite,

- soit à pente nulle ou très faible pour garantir l'écoulement des eaux, et végétalisées ou non.

Les deux systèmes peuvent être combinés pour une même entité bâtie.

La toiture des annexes à l'habitation (dont vérandas, car-port...) est en harmonie avec la construction principale, mais pas nécessairement identique, leurs pentes ne sont pas règlementées.

Les toitures des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire s'harmonisent au mieux avec leur environnement proche.

3- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités) que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

4- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

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

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

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 toutes les fonctions autres que l'habitation.

Pour les garages ou autres édicules transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière

- habitations : 2 places de stationnement par logement dont une couverte et attenante au bâtiment principal
- artisanat : 1 place par poste de travail

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### 1- Espaces boisés classés

Sans objet.

#### 2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, **en essences et en emprise foncière.**

#### 3- Espaces libres, plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- ~~Dans la mesure du possible, les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres par hectomètre de la voie.~~

#### 4- Espaces publics à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations de lotissement ou groupements d'habitation de plus de 10 logements, il sera réalisé un espace **public collectif** d'accompagnement représentant au minimum 15 % de la superficie de l'unité foncière. Cet espace d'accompagnement sera réalisé de façon paysagère. ~~Il sera central à l'opération et d'un seul tenant.~~

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

~~Le C.O.S. est fixé à 0,25.~~

~~Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics ni aux équipements d'infrastructure.~~

~~Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, le dépassement du COS est admis dans la limite de 20% conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme~~

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A constitue l'espace naturel qu'il convient de protéger afin d'y maintenir l'activité agricole.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **A** qui recouvre des territoires agricoles hors zones inondables et situés à l'ouest de la commune.

Un secteur **Ai** qui recouvre des territoires agricoles dans zones inondables et situés au sud et l'est de la commune.

Dans cette zone, le règlement doit permettre à l'activité agricole de s'exercer dans de bonnes conditions. Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'activité d'agriculture et aux services publics ou d'intérêt collectif. Tout le secteur du lieu-dit « Devant Marianne » est occupé par des activités hippiques.

Sur l'ensemble du secteur des sites archéologiques sont recensés ([voir plan en annexes](#)). Le service Régional de l'Archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, autorisation de lotir et installation et travaux divers.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique par la loi du 17 janvier 2001 »

Dans le périmètre de 500 mètres autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Une partie de la zone est concernée par le ~~projet de~~ plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac. ~~Ce plan a été mis à l'enquête publique en mars 2004. Dès son approbation, il deviendra opposable aux autorisations de construire.~~

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

Sont interdites :

- 1- Toutes constructions ou installations hormis celles nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### Zones rouge et bleue du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#)  
Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### 1- RAPPEL

- 1.1 : L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- 1.2 : Les installations et travaux divers sont soumis aux prescriptions de l'article R\* 442.1. du Code de l'Urbanisme
- 1.3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir

2- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les autorisations ci-après :

2.1 : Les constructions et extensions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation

2.2 : L'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve d'être converties en ferme-auberges, ou en gîtes ruraux et que cette extension soit mesurée, au maximum de 20%, pour une ~~SHON~~ **surface de plancher** qui ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la construction, extensions comprises

~~2.3 : Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines ...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m<sup>2</sup> par unité foncière~~

**2.3 : Les extensions ou annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité ;**

2.4 : Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles

2.5 : Les aires de stationnement ouvertes au public

2.6 : Les constructions nécessaires aux activités hippiques et au logement des personnes liées à ces activités et implantées en contiguïté immédiate du complexe et forment avec les bâtiments existants un ensemble architectural homogène

2.7 : Le stockage et l'épandage des boues dans le secteur délimité par l'arrêté préfectoral joint en annexe.

### Zone Ai

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).

Sont, par dérogation à la règle commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1- Accès

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

Les caractéristiques ~~des voies et~~ des accès doivent être adaptées 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 contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation publique.

Aucune construction nouvelle, riveraine du RD 2, et du RD 17 ne sera autorisée si elle ne prend pas accès sur une autre voie.

Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne seront autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance ~~du permis de construire~~ de l'**autorisation d'urbanisme** peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 2- Voirie nouvelle

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Eau potable

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

### 2- Assainissement

#### 2.1 - Eaux usées

~~En l'absence de carte d'aptitude des sols une expertise géologique devra être réalisée afin de définir la filière d'assainissement autonome à mettre en place.~~

**En l'absence de réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.**

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### 2.2 – Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement autonome

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

~~Les superficies des parcelles devront être identiques à celles retenues pour les filières d'assainissement envisagées dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.~~

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

1- Toute construction, **y compris les annexes**, devra être implantée dans les conditions suivantes :

- RD2 et déviation du RD2 : à 75 mètres minimum de l'axe

- RD17 : 25 mètres minimum de l'axe
- Autres voies : à 15 mètres minimum de l'axe.
- Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

2- Les travaux de surélévations ou d'extensions des bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul du bâtiment d'origine.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1-Toute construction nouvelle, y compris les annexes, devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 4 m de la crête de berge du fossé. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou en limite séparative.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Néant.

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

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

~~Non réglementée.~~

- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **L'ensemble des extensions** des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- **L'ensemble des annexes** à l'habitation (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m<sup>2</sup> ;
- L'emprise au sol des **bâtiments d'exploitation agricole** n'est pas réglementée.

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6,50 mètres sur sablière pour les constructions à usage d'habitat **y compris les extensions**
- **3,5 m sur sablière pour les annexes des constructions à usage d'habitation,**
- 10 mètres sur sablière pour les constructions destinées à un autre usage.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des constructions autorisées (silos, cheminées, quai de transfert, etc.) des dépassements de hauteur seront autorisés.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées

#### **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.

Il doit être aménagé sur chaque unité foncière des aires suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### 1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme, ~~articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.~~

#### 2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### ~~ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementée~~

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle protégée en raison de risques d'inondations et de la qualité des espaces naturels, dans laquelle existent des terres agricoles.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **Na** qui correspond à des sites incluant un bâti remarquable (châteaux, maisons de maîtres), accompagné ou pas de parcs d'intérêt paysager. ~~Il était classé au POS en zone agricole (NCa).~~

~~Il convient de protéger ce patrimoine en permettant la création de projets liés à l'hébergement, la restauration...). Seulement le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.~~

Un secteur **Nia** correspond à des sites situés en zone inondable incluant un bâti remarquable (châteaux, maisons de maîtres), accompagné ou pas de parcs d'intérêt paysager. ~~Il était classé au POS en zone agricole (NCa). Il convient de protéger ce patrimoine en permettant la création de projets liés à l'hébergement, la restauration...).~~ Seulement le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existant est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI.

Un secteur **Nh** correspond au pastillage en discontinuité. ~~Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions du bâti existant non agricole situé dans la zone A. On autorise l'aménagement, la restauration, et l'extension limitée des constructions existantes.~~

Un secteur **Nhi** correspond au pastillage en discontinuité situé en zone inondable. ~~Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions du bâti existant non agricole sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI.~~

Un secteur **Ni** couvre le territoire d'expansion des crues de la Garonne incluant les ZNIEFF Saulaie du Port Haut et de la Dupine, Saulaie de Saint Caprais île de Martignac, Saulaie de Saint Caprais Bagnols confluence Hers-Garonne, Saulaie des Crespys, la ZICO Méandre de Grisolles. Par ailleurs un arrêté préfectoral de protection de biotope saulaie de Saint Caprais est joint au présent règlement.

Un secteur **Nib** situé au lieu-dit « la Gargasse » et hameau de Saint Caprais dans le champ d'expansion des crues de la Garonne, **qui** est destiné à l'extraction de matériaux.

Un schéma d'organisation de zone porté à l'annexe 4.4 concerne le lieu-dit « La Gargasse ».

Un secteur **Nab** situé au hameau de Saint Caprais. Il est destiné à l'extraction de matériaux. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de cette activité sont autorisées.

Un secteur **Nid** non cadastré délimite le "biotope" dit de la Saulaie de Saint Caprais. Un arrêté préfectoral définit les autorisations et interdictions. Il a été mis en place afin de préserver la vie, la reproduction, l'alimentation et le repos de nombreuses espèces protégées, notamment l'hirondelle de rivage, le milan noir, le héron bihoreau, le faucon hobereau (espèces nicheuses), et de constituer un espace tampon entre la terrasse urbanisée et agricole et le fleuve.

Le biotope protégé dit de la Saulaie de Saint Caprais s'étend sur le domaine public fluvial dans la commune de GRENADE.

Un secteur **Ns** correspond à la ferme solaire de panneaux photovoltaïque étendue sur 3 sites aux lieux dits Mignan, Testet et Prieur.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les

opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

Conformément à l'article L 1321-2 du code de santé publique les pétitionnaires d'autorisations de construire devront respecter les périmètres de protection immédiate et rapprochée autour de la prise d'eau du canal latéral à la Garonne, de la prise d'eau de la gravière de Lagarde et le périmètre de protection immédiate autour de l'Usine de Saint Caprais.

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

Sont interdits :

Dans les secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage ;
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, agricole ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf si elles répondent aux conditions visées à l'article N2 ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage ;
- Les installations et travaux divers autres que celles visées à l'article N2 ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article N2
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation ;
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning.

Dans la partie des secteurs Nib, Nab inclus dans les périmètres de protection des eaux de captage :

*Périmètre de protection immédiate, périmètre de protection rapprochée sur le canal latéral, périmètre de protection rapprochée sur le lac de Lagarde.*

Prescriptions fixées aux articles 9, 10 et 11 de l'arrêté préfectoral du 04/02/2002 portant sur les périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine.

Dans le secteur Nid (biotope saulaie de Saint Caprais) :

Prescriptions des articles 1 à 14 fixées dans l'arrêté préfectoral du 6/07/1995 portant sur la protection du biotope de la saulaie de Saint Caprais.

#### Zone rouge du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame ~~selon la légende~~. Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

#### Dans les secteurs N, Na, Nh, Ni, Nid

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

#### Dans le secteur Ns

##### Sont interdits:

- toutes constructions autres que celles visées à l'article N2
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles ou de déchets ainsi que les vieux véhicules hors d'usage,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N2,
- les installations classées,
- le stationnement isolé de caravane, les terrains de camping-caravaning autres que ceux visés à l'article N2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière,
- les affouillements et exhaussements de sol.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les extensions **ou annexes** d'habitation existantes **sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité et** ~~sous réserve~~ de la prise en compte des prescriptions du PPRI dans les secteurs inondables.

#### Secteur Na

Les changements de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, à condition :

- que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial
- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux

- que ce changement de destination ne concerne que la transformation des bâtiments agricoles en bâtiments destinés à habitation, ou en construction liées à l'hébergement et la restauration.

#### Secteur Nh

~~—l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher totale,~~

~~—la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale,~~

- les installations et travaux divers destinés aux terrains de jeux, de sport, et des aires de stationnement ouverts au public, ou des affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages publics d'infrastructure,
- les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.

#### Secteur Nhi

~~C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende.~~

~~Les occupations et autorisations du sol suivantes :~~

- le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI
- le réaménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher totale
- la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.

#### Secteur Nab

- l'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre des autorisations déjà délivrées,
- l'extension des constructions existantes liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux,
- les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement,
- l'extension des centrales à béton existantes.

#### Secteur Nia

~~C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende.~~

~~Les occupations et autorisations du sol suivantes :~~

- les changement de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de la prise en compte, des prescriptions du PPRI et à condition :
- que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole

- que le bâtiment soit desservi par les réseaux
- que ce changement de destination ne concerne que la transformation des bâtiments agricoles en bâtiments destinés à habitation, ou en construction liées à l'hébergement et la restauration

### Secteur Nid (protection du biotope)

Dans le but de maintenir ou de restaurer la richesse biologique du milieu, des travaux de réhabilitation écologique du site pourront être autorisés après avis du comité de suivi des biotopes, sous réserve notamment que :

- ces travaux soient conduits sur la base d'un cahier des charges dressé par un groupe d'experts en écologie des milieux naturels et en biologie,
- toute replantation d'arbres ne soit faite qu'en essences variées et présentes à l'état spontané dans la Vallée de la Garonne,
- les dérangements inhérents aux aménagements soient de courte durée et respectent au mieux les habitudes des espèces vivant sur le biotope : les travaux ne seront pas entrepris entre le 1er février et le 1er septembre.
- Les déchets non végétaux ou marchandises excédentaires soient évacués du biotope après exécution des travaux.

Dans le but d'informer et de sensibiliser le public au fonctionnement et à la préservation du biotope, des équipements pourront être installés sur le site (observatoires, kiosques d'accueil, panneaux, etc.) après avis du comité de suivi des biotopes et sous réserve de l'obtention des autres autorisations éventuellement nécessaires dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Tout renouvellement ou nouvelle amodiation du domaine public fluvial ne pourra être autorisé que sur présentation d'un projet répondant à l'esprit général de cet arrêté, après avis du comité de suivi des biotopes.

### Secteur Ni

~~C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende.~~

~~Les occupations et autorisations du sol suivantes :~~

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments, les accès de sécurité et travaux d'infrastructures sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI.

### Secteur Nib

~~C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende.~~

~~Les occupations et autorisations du sol suivantes sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :~~

- l'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre des autorisations déjà délivrées,
- l'extension des constructions existantes liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux,
- les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement,
- l'extension des centrales à béton existantes,
- les aires de sport, de jeux et de stationnement ouvertes au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Secteur Ns

Les occupations et autorisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque,
- les bâtiments agricoles,
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux.

## **ARTICLES N 3 ACCES ET VOIRIE**

~~Dans le secteur Nib au lieu-dit « La Jouclane », le projet devra respecter le principe d'aménagement quant au désenclavement et les liaisons avec la ville.~~

Dans le secteur Ns, les voies seront impérativement perméables.

### 1- Accès

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

Les caractéristiques ~~des voies et~~ des accès doivent être adaptées 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 contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation publique.

Aucune construction nouvelle, riveraine du RD 2, et du RD 17 ne sera autorisée si elle ne prend pas accès sur une autre voie.

Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne seront autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance ~~du permis de construire~~ de l'**autorisation d'urbanisme** peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 2- Voirie nouvelle

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1- Eau potable

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

### 2- Assainissement

#### 2.1- Eaux usées

~~En l'absence de carte d'aptitude des sols une expertise géologique devra être réalisée afin de définir la filière d'assainissement autonome à mettre en place.~~

**En l'absence de réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.**

Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 2.2- Eaux pluviales

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 demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement autonome.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

~~Dans le cas de dispositif d'assainissement autonome, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.~~

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

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

1- En bordure des voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à 15 mètres pour l'ensemble des constructions, dans la mesure où elles ne compromettent pas la sécurité et ne présentent pas une gêne ou un risque pour

la circulation.

Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### Secteur Ns :

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres depuis l'axe de la ~~voie communale~~ VC 15 (chemin de la Verdunerie).

Autres voies et emprises publiques : non réglementé.

Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

#### Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

Toute construction nouvelle, devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 7 mètres.

Les extensions nouvelles seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou en limite séparative. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

#### Secteur Ns :

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives et par rapport à la crête de berge des ruisseaux, fossés et masses d'eau.

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

Néant.

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

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

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

Non réglementée

- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- **L'ensemble des annexes à l'habitation** (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

Secteur Ns :

L'emprise au sol totale des constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup>.

Autres constructions autorisées : non réglementé.

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

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres **sous sur** sablière par rapport au terrain naturel. **Cette hauteur est ramenée à 3,5 m sur sablière pour les annexes des constructions à usage d'habitation**

La hauteur maximale des constructions à usage agricoles ne pourra excéder 12 mètres **sous sur** sablière par rapport au terrain naturel.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

Secteur Ns :

La hauteur maximale des constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) ne pourra excéder 3,5 mètres

depuis le sol naturel, hors éléments techniques.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Cas général :**

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### **Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :**

- Clôtures :

- hors zone inondable : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

- dans la zone inondable, les clôtures nouvelles seront constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

### **Secteur Ns :**

- Clôtures :

- les clôtures seront en grillage ajouré de couleur sombre et auront une hauteur de 2 mètres maximum ;

- Aspects extérieurs :

- les transformateurs seront autant que possible intégrés au volume principal du local technique auquel chacun est associé ;

- l'aspect extérieur des constructions sera d'une teinte la plus proche possible de la couleur de la terre.

- Toiture :

- pour les constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) les toitures avec une pente supérieure à 3% sont interdites.

- pour les autres constructions autorisées : non réglementé.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

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

Secteur Ns :

Non réglementé.

**ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme [articles L130-1 et R-130-1 et suivants](#).

2- Autres plantations existantes

Secteur Ni

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

Secteur Nid

Dans le but de maintenir ou de restaurer la richesse biologique du milieu, des travaux de réhabilitation écologique du site pourront être autorisés après avis du comité de suivi des biotopes.

Secteur Nib

Dans le secteur Nib au lieu-dit « La Gargasse, » le schéma d'aménagement du secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4.

Secteur Ns

Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé avec une essence identique à celle de l'arbre abattu. Toute plantation supplémentaire de haie devra se faire exclusivement avec le vocabulaire végétal des haies existantes sur le site.

A l'issue de l'exploitation du site, le terrain sera restitué à l'identique de son état initial complété le cas échéant par les plantations supplémentaires réalisées dans le cadre de ferme solaire à panneaux photovoltaïques.

ARTICLE N 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

**Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées**