

ZONE U1

ARTICLE U1-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les lotissements à usage d'activités,
- ♦ Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux
- ♦ les installations classées autres que celles énoncées à l'article U1-2,
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...), à l'exception des cas énoncés à l'article U1-2
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les carrières.

ARTICLE U1-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ La reconstruction ou le changement de destination des constructions existantes est autorisée à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- ♦ A l'intérieur des zones à risques d'inondation (zone définie sur le plan de zonage), les occupations et utilisations du sol sont soumises au "Document de référence des Services de l'Etat de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation et sa prise en compte dans l'aménagement".

La C.I.Z.I. (cartographie informative des zones inondables) sert de référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'occuper le sol. Les parties inondables¹ par moins de 1 m d'eau sont constructibles à condition qu'en tout point, la cote du plancher bas soit supérieure aux isocotes les plus proches reportées sur la CIZI.

- ♦ Les installations classées sont autorisées à condition d'être nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- ♦ Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés est autorisé lorsqu'elles sont à usage professionnel ou lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

ARTICLE U1-3 : ACCES ET VOIRIE

► Accès

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un 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 accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.
- ♦ Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et être aménagés conformément aux obligations réglementaires annexées au présent règlement (annexes SDIS 1 à 4)
- ♦ Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 18 hors agglomération. Dans l'agglomération, hormis la parcelle ZC54, les parcelles riveraines de la RD18 ne sont constructibles que si elles disposent d'un accès sécurisé sur une autre voie ouverte au public.

► Voirie nouvelle

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

¹ les parties inondables par plus de 1 m d'eau ne sont pas constructibles et sont exclues de la zone U1

► **Voie en impasse**

- ♦ Les voies en impasse de plus de 50 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :
 - soit un dispositif de retournement de 22 m de diamètre permettant aux véhicules lourds de manœuvrer,
 - soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.

► **Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

- ♦ L'ouverture de voies cyclables ou piétonnes pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
- ♦ Ces voies seront réalisées en cohérence avec les schémas d'aménagement de principe annexés aux « orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE U1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

► **Principe général**

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- ♦ Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

► **Eau potable**

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

► **Assainissement**

- ♦ Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif sauf impossibilité technique due au réseau existant.

Eaux usées :

Secteurs U1 et U1a :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau existant, l'assainissement non collectif peut être autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Secteur U1b :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.
- ♦ En cas d'absence de réseau collectif desservant la parcelle ou d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (tels que bassin d'orage, retenue d'eau sous chaussée, cuve individuelle ...) sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, calculés en fonction des surfaces imperméabilisées conformément à la réglementation en vigueur.

► **Electricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain. Cette mesure est obligatoire pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés, collectifs).

► **Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets directement accessibles depuis la voie publique.

Constructions individuelles :

- ♦ La collecte des déchets s'effectue sur la voie publique, au porte à porte sauf cas particulier d'inaccessibilité (voie privée, voie ne permettant pas le retournement des véhicules de collecte...).

Opérations d'ensemble :

- ♦ En cas de difficulté à manœuvrer ou de gêne occasionnée par les véhicules de collecte, il pourra être exigé un dispositif facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet, parfaitement intégré au projet et au paysage.

ARTICLE U1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► **Toute construction doit être implantée :**

- ♦ à au moins 25 m de l'axe de la RD 18
- ♦ à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales

Secteur U1 :

- ♦ à au moins 5 m des emprises des autres voies de desserte principale, publiques ou privées.
- ♦ à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts.

Secteur U1a :

- ♦ à l'alignement des emprises publiques ou des constructions existantes

Secteur U1b :

- ♦ à au moins 6 m des emprises des autres voies de desserte principale, publiques ou privées.

► **Des implantations différentes sont autorisées :**

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 1m des voies et emprises publiques.
- ♦ Pour les annexes et garages des constructions à usage d'habitat riveraines de la RD 18, la distance minimale imposée par rapport à la limite d'emprise de la RD 18 pourra être réduite à 5 mètres.
- ♦ pour des raisons de composition urbaine : l'implantation à l'alignement des constructions voisines est autorisée et pourra être imposée,
- ♦ pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé,
- ♦ en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être autorisé un alignement à l'existant,

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► **Toute construction doit être implantée :**

Secteur U1 :

- ♦ à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Secteur U1a :

- ♦ sur au moins 1 limite séparative
- ♦ par rapport aux autres limites séparatives : soit en limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur

Secteur U1b :

- ♦ à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 6 m.

► **Des implantations différentes sont autorisées :**

- ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.
- ♦ Les annexes et les garages peuvent être implantés contre la limite séparative à condition que leur hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3 m hors tout et que leur longueur cumulée sur ladite limite ne dépasse pas 20% du périmètre de la parcelle.
- ♦ Les aménagements et extensions de constructions existantes peuvent être implantés à l'alignement de l'existant à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines.

ARTICLE U1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteurs U1 et U1a :

- ♦ Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation non contiguës

doivent être séparées par une distance supérieure à 3 m.

Secteur U1b :

- ♦ Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être séparées par une distance supérieure à 12 m, à l'exception des garages et des annexes qui, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance supérieure à 3 m.

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :

- ♦ Secteurs U1 et U1a : non règlementé
- ♦ Secteur U1b : 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

► **Mesure de la hauteur**

- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.

► **Hauteur maximale autorisée**

- ♦ La hauteur maximale autorisée est égale à 7m.
- ♦ L'élévation supplémentaire due aux pentes des toitures ne pourra excéder 2,50m.
- ♦ Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article
- ♦ En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► **Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, du site ou du paysage urbain.
- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
 - Les travaux autorisés devront respecter les volumes du bâtiment d'origine
 - Les matériaux mis en œuvre seront les matériaux d'origine ou des matériaux nobles de qualité comparable.
- ♦ Ces dispositions doivent permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

► **Façades**

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ Il sera privilégié l'application grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

► **Toitures**

- ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

- ♦ Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.
- ♦ Dans la zone U1a, les toitures en tuiles adopteront l'aspect et la couleur des toitures traditionnelles en tuile canal.

► **Clôtures**

- ♦ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 16 février 2011.
- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 m hors tout.
- ♦ De façon générale, les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie sont recommandées ; elles seront plantées avec des essences locales.
- ♦ En cas de réalisation de mur, celui-ci ne dépassera pas 80 cm de hauteur. Il pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage, de panneaux ajourés ou de claustras.
- ♦ La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre est autorisée :
 - En limite d'emprise publique, à condition d'être réalisé en matériau noble laissé apparent (briques foraines ou galets ...), et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à la qualité de l'espace public.
 - En limite séparative, sur 1 limite et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 8 mètres.
- ♦ Hormis les murs, les différents ouvrages (grilles, grillages, poteaux, claustras) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- ♦ En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : elles seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, et pourront être doublées d'une haie arbustive.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne les constructions nouvelles

- les extensions de plus de 100 m²
- les changements de destination de constructions existantes
- l'augmentation du nombre de logements dans une construction existante

► **Dispositions générales**

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

► **Les besoins en stationnements**

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports.
- ♦ Il sera exigé :
 - Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble
 - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente
 - Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle
 - Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► **Stationnement des deux roues**

- ♦ pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

► **Espaces boisés classés**

- ♦ Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont des espaces à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

► **Plantations existantes**

- ♦ Les plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

► **Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

- ♦ Sur tout terrain, au moins 25% de la surface totale sera maintenue en pleine terre.
- ♦ Dans les lotissements et ensembles d'habitations, 5% au moins de la surface du terrain sera affectée aux espaces collectifs et aménagés comme tels.

► **Aires de stationnement**

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- ♦ Selon leur situation et leur destination, il pourra être exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

- Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.