4.1

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Commune de LESPINASSE

REVISION

P.L.U. arrêté le 23/01/2006

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

Z O N E U A

La zone UA correspond à des parties de l'agglomération où les constructions sont plus élevées et la densité plus forte. C'est une zone urbaine affectée principalement à l'habitat, aux commerces et services.

C'est la hauteur des constructions autorisées qui différencie les secteurs UAa (12m) et UAb (9m).

Dispositions générales

- Au document graphique 4.2 sont repérés, selon la légende :

+ la zone inondable de la Garonne,

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la RN 20 et de la RD 63, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), 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.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA14 du règlement

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;

2 - Les installations classées soumises à autorisation ;

3 - Les carrières;

4 - Le stationnement des caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;

6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende,

8.1 – dans la zone rouge du PPRN, toutes les constructions

8.2 – dans les autres zones du PPRN, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

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

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.

2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, hors zone rouge du PPRN, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus :

- les constructions et installations nouvelles autres que celles interdites aux paragraphes 1 à 7 de l'article UA 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE).

- les agrandissements et changements d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. pour des destinations autres que celles interdites au paragraphe 1 de l'article UA 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE)
- les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements et matériels sensibles soient situés au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE).
- les agrandissements d'établissements recevant du public en permanence (enseignement, soins, santé…), les centres de secours (pompiers, gendarmerie…) et les constructions à usage d'activités touristiques à condition que l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement soit limitée à 10%, que le plancher supportant les activités soit au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE) et que la protection des biens soit assurée.
- les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles
- les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

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

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

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

2 - VOIRIE :

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

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.

- Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques seront instruites en fonction de la composition de l'effluent.

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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

- Les réseaux et branchements seront réalisés de préférence selon des techniques discrètes d'aménagement.

- Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement.

2 - Dans le secteur UAa, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement de la RD 63 ;

3 - Dans le secteur UAb, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance de la limite d'emprise de la RD 63 et de la RN 20 au plus égale à 20 mètres;

4 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants en recul de l'alignement pourront être admis sans tenir compte des dispositions des paragraphes 2 et 3 ci-dessus, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions devront être implantées :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- en retrait des limites séparatives postérieures d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 3 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

4 - Les aménagements et agrandissements de bâtiments existants implantés à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Secteur UAa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

3 - Secteur UAb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux :

- constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

- aux aménagements et restaurations de bâtiments existants excédant les hauteurs énoncées aux paragraphes 2 et 3.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1 - TOITURES :

-A l'exclusion des vérandas, les toitures doivent être en tuiles canal ou similaire et leur pente comprise entre 30 et 35 %.
Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante.

2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants environnants.

- Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

3 - CLOTURES :

- Les clôtures sur rue seront composées d'une grille ou d'un grillage, éventuellement sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, obligatoirement enduit. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

4 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation,

Pour les constructions nouvelles, il est exigé

1 - Habitations :

- Deux places de stationnement par logement sises sur la parcelle privative.

- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

2 - Commerces :
Une place pour 20 m² de surface de vente.

Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

4 - Bureaux, services :

Une place de stationnement par 20 m² de SHON

5 – Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer

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

- le stationnement des deux roues

6 **-** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Z O N E U B

La zone UB correspond à une zone à dominante d'habitation récente, essentiellement pavillonnaire, accueillant également des équipements collectifs et des constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux. Elle est desservie par le réseau d'assainissement.

Elle comprend :

- Un secteur UBa correspondant à des extensions anciennes du village ancien et pour lesquelles les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies.
- Un secteur UBb dont l'urbanisation a été réalisée majoritairement sous forme d'opérations d'ensemble.
- Un secteur UBc, moins dense en raison de l'arrivée plus tardive du réseau d'assainissement collectif et où existent des parcelles non bâties.
- Un secteur UBd situé en entrée de ville, le long de la RN 20, et ayant fait l'objet d'une opération récente.
- Un secteur UBe correspondant au périmètre de la Z.A.C de la Viguerie.
- Un secteur UBf dans lequel les constructions, à usage de services et bureaux, pourront atteindre 9 m de hauteur et être implantées 4m de la limite d'emprise de la RD63.

Dispositions générales

- Au document graphique 4.2 sont repérés, selon la légende :

+ la zone inondable de la Garonne,

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la RN 20 et des RD 63 et 63g, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), 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.

+ au bord du canal, un moulin, élément bâti remarquable du paysage urbain qui est soumis par le présent P.L.U. aux dispositions de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme.

- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB14 du règlement

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole;

2 - Les installations classées soumises à autorisation ;

3 - Les carrières ;

4 - Le stationnement des caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;

6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende

8.1 – dans la zone rouge du PPRN, toutes les constructions

8.2 – dans les autres zones du PPRN, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

9 – Dans le secteur UBf, en sus des interdictions énoncées aux paragraphes 1 à 7 ci-dessus, les constructions à usage d'habitation.

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

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, hors zone rouge du PPRN, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 de l'article UB 2 ci-dessus :

- les constructions et installations nouvelles autres que celles interdites aux paragraphes 1 à 6 de l'article UB 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE).
- les agrandissements et changements d'affectation pour des destinations autres que celles interdites aux paragraphe 1 à 6 de l'article UB 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE)
- les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements et matériels sensibles soient situés au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE)
- les agrandissements d'établissements recevant du public en permanence (enseignement, soins, santé…), les centres de secours (pompiers, gendarmerie…) et les constructions à usage d'activités touristiques à condition que l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement soit limitée à 10%, que le plancher supportant les activités soient au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE) et que la protection des biens soit assurée.
- les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles
- les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative
- les équipements de loisirs complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes, …). Ces équipements ne devront pas permettrent d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE), sauf impossibilité fonctionnelle justifiée, avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement, …).

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

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

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

- Tout accès nouveau sur la RD 63 et la RN 20 est interdit.

- Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine.

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

2 - VOIRIE :

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

2.1 - Les voies en impasse :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

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

- Leur plateforme ne devra pas être inférieure à :
  - 4 m de largeur pour les voies desservant 3 logements au plus ;
  - 6 m de largeur pour les voies desservant 3 à 6 logements ;
  - 8 m de largeur pour les voies desservant plus de 6 logements.

2.2 - Autres voies :

Leur plate-forme ne devra pas être inférieure à 10 mètres ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

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.

- Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques seront instruites en fonction de la composition de l'effluent.

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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

- Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :

- Secteurs UBa, UBb, UBc et UBe :
  - de l'axe de la RD 63 au moins égale à 15 mètres ;
  - de l'axe de la RD 63g au moins égale à :
    - 25 m pour les constructions à usage d'activités ;
    - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
  - de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.

- Secteur UBd :
  - de l'axe de la RN 20 au moins égal à 75 m.
  - de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.

- Secteur UBf :
  - de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m.

2 - Il n'est pas fixé de marge de recul dans les lotissements ou ensembles d'habitations sur les voies intérieures nouvelles.

3 - Il n'est pas fixé de marge de recul :
- pour les piscines enterrées non couvertes, sauf pour les voies suivantes :
  - la RN 20, les routes départementales
  - la rue des lacs, le chemin de Beldou, le chemin de la Beauté, le chemin du parc,
  en bordure desquelles s'appliquent alors les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus,
- lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision.

4 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale ;
- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

5 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions pourront être implantées :
- soit en limite séparative ;
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 3 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :
- soit la hauteur du bâtiment existant
- soit 6,50 mètres.
- soit 9 m dans le secteur UBf.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL :
Les constructions et restaurations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - TOITURES :

A - A l'exclusion des vérandas, les toitures doivent être en tuiles canal ou romanes et leur pente comprise entre 30 et 35 %. Dans le secteur UBa, les toitures seront en tuiles canal ou similaires.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante.

B - Les dispositions du paragraphe A ci-dessus ne s'appliquent pas dans le secteur UBf.

3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti.

- Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux.

4 - CLOTURES :

- Les clôtures sur rue seront composées d'une grille ou d'un grillage, éventuellement sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre obligatoirement enduit. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

- Les clôtures sur limites séparatives seront composées d'une grille ou d'un grillage, éventuellement sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1,5 mètre obligatoirement enduit. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

- Les portails seront, de préférence, implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

5 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :
- Deux places de stationnement par logement, sises sur la parcelle privative.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

2 - Commerces
Une place pour 40 m² de surface de vente.
Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

4 - Bureaux, services :
Une place de stationnement par 20 m² de SHON

5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

6 - En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

7 - Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement des deux roues

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - PLANTATIONS EXISTANTES :

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

2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.

3 - ESPACES COLLECTIFS À CRÉER DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace collectif d'une superficie de 40 m² par lot ou logement et jamais inférieure à 500 m². Il sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux.

- Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles décrits ci-dessus.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Secteur UBa : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

2 - Secteurs UBb, UBd et UBf : le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- 0,40 pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureau et de service.
- 0,35 pour les autres constructions.

3 - Secteur UBc : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

4 - Secteurs UBe : la Surface Hors Oeuvre Nette constructible est fixée à 22 000 m^2.

5 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d’équipement collectif.

6 - Il sera fait application des dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme concernant la division d'un terrain bâti.

Z O N E U C

La zone UC correspond à une zone d'habitat diffus partiellement bâtie, non desservie par un réseau d'assainissement collectif et dans laquelle existent notamment des constructions liées à l'activité maraîchère.
Le secteur UCa correspond à des fonds de parcelles situées à cheval sur les communes de Lespinasse et de Saint-Jory.
Le règlement autorise notamment l'aménagement et l'agrandissement des constructions agricoles existantes.

Dispositions générales

- Au document graphique 4.2 sont repérées, selon la légende :

+ la zone inondable de la Garonne,

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, infrastructure classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), 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,

+ autour du dépôt de liquides inflammables, une zone de limitation de l'urbanisation (zone 2) délimitée par arrêté préfectoral du 19 février 1990 et déclarée d'intérêt général par arrêté préfectoral du 9 avril 1990 (annexe 5.10).

- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial ;

2 - Les constructions nouvelles à usage agricole

3 - Les installations classées soumises à autorisation ;

3 - Les carrières ;

4 - Le stationnement des caravanes isolées ;

5 - Les terrains de camping ou de caravaning ;

6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.

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

8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende,

8.1 – dans la zone rouge du PPRN, toutes les constructions

8.2 – dans les autres zones du PPRN, les sous-sol et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

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

1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

2 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions agricoles existantes à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

3 - Les constructions à usage artisanal à condition quelles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, hors zone rouge, en sus des condition énoncées aux paragraphes 1 à 3 de l'article UC 2 ci-dessus :

- les constructions et installations nouvelles autres que celles interdites aux paragraphes 1 à 6 de l'article UC 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE).
- les agrandissements et changements d'affectation pour des destinations autres que celles interdites aux paragraphe 1 à 6 de l'article UC 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE)
- les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements et matériels sensibles soient situés au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE)
- les centres de secours (pompiers, gendarmerie…) et les constructions à usage d'activités touristiques à condition que l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement soit limitée à 10%, que le plancher supportant les activités soit au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC - COTE DE RÉFÉRENCE) et que la protection des biens soit assurée.
- les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles
- les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative

5 - Dans la zone 2 de protection autour du dépôt pétrolier TOTAL FRANCE, repérée au document graphique 4.2 selon la légende, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 4 de l'article UC 2 ci-dessus, les occupations et utilisations du sols autres que celles interdites à l'article UC 1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 19 février 1990 délimitant des zones de protection autour du dépôt de liquides inflammables et du 9 avril 1990 les qualifiant de projet d'intérêt général, annexés au présent P.L.U. (pièce 5.10).

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

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

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

- Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine.

2 - VOIRIE :

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

2.1 - Les voies en impasse :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

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

- Leur plateforme ne devra pas être inférieure à :
  - 4 m de largeur pour les voies desservant 3 logements au plus ;
  - 6 m de largeur pour les voies desservant plus de logements.

2.2 - Autres voies :

- Leur plateforme ne devra pas être inférieure à 10 m ; la largeur cumulée des trottoirs ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

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.

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

- Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

- Dans les lotissements et groupes d'habitation, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Terrains desservis par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

2 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif :

Pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à

- secteur UCa = 2000 m²
- autres secteurs : 1500 m².

3 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'il n'y ait pas création de logement ;
- pour la réalisation d'annexes ou de piscines.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 m.

2 - Il n'est pas fixé marge de recul :

- pour les piscines enterrées non couvertes, sauf en bordure du chemin de Beldou où elles devront être implantées à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 4 mètres.

- lorsque les voies sont constituées par des servitudes ou des accès en copropriété ou indivision.

3 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale

- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

4 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Dans le secteur UCa :

- Toute construction devra 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 4 mètres.

- La construction en limites séparatives est autorisée, pour une seule annexe à l'habitat d'une superficie de 20m^2 maximum.

Pourront être implantés en limites :

- le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50 mètres.
- la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50 mètres.
- le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelles, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres.

3 - Dans le secteur UCa, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL :

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

2 - TOITURES :

- A l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles canal ou romane et leur pente comprise entre 30 et 35 %.

Toutefois, dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture existante.

3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

- Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'imitation de matériaux

4 - CLOTURES :

- Les clôtures sur rue seront composées d'une grille ou d'un grillage, éventuellement sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre obligatoirement enduit. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

- Les clôtures sur limites séparatives seront composées d'une grille ou d'un grillage, éventuellement sur mur bahut d'une hauteur maximale de 1,5 mètre obligatoirement enduit. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

- Les portails seront, de préférence, implantés à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

5 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation. Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :
Deux places de stationnement par logement, situées sur la parcelle.

2 - Commerces
Une place pour 40 m² de surface de vente.

Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Equipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

4 - Bureaux et services :
Une place de stationnement par 20 m² de SHON

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

6 - Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement des deux roues

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - PLANTATIONS EXISTANTES :

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

2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Leur localisation sur le terrain sera faite de manière à permettre la meilleure intégration du projet à son environnement.
- Les bassins de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La partie non en eau permanente devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

2 - Dans le secteur UCa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

3 - En cas de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le C.O.S. est fixé à 0,20

4 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les bâtiments d'exploitations agricoles (hangars, remises, etc..).

Z O N E UF

Cette zone, largement bâtie, accueille principalement des constructions à usage d'activités.
Elle comprend :

- un secteur UFa correspondant à la majeure partie de la zone d'activité existante. Elle englobe l'ensemble du domaine public ferroviaire ;
- un secteur UFb, non bâti, situé en bordure du lac de la Pointe, dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 7 m ;
- un secteur UFc pour la partie constructible du Parc de la Pointe qui accueillera des activités de type tertiaire.

Dispositions générales

- Au document graphique 4.2 sont repérées, selon la légende :

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, de la RN 20 et des RD 63 et 63g, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), 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.

+ autour du dépôt de liquides inflammables, des zones de limitation de l'urbanisation (zones 1 et 2) délimitées par arrêté préfectoral du 19 février 1990 et déclarées d'intérêt général par arrêté préfectoral du 9 avril 1990 (annexe 5.10).

- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UF3 à UF14 du règlement.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Tous secteurs :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UF 2 ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les installations et travaux divers à l'exception :
  - des aires de stationnement ouvertes au public
  - des affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les carrières .
- Les constructions à usage d'activités rejetant des eaux résiduaires industrielles au réseau d'assainissement collectif.

2 - Secteur UFc :

- Les constructions à usage artisanal ;

3 – Dans la zone Z1 (repérée au document graphique d'ensemble selon la légende) du périmètre de protection autour du dépôt pétrolier : toutes les constructions à l'exclusion de celles nécessaires au dépôt pétrolier et notamment celles liées à sa sécurité

Dans la zone Z2 (repérée au document graphique d'ensemble selon la légende) du périmètre de protection autour du dépôt pétrolier : les établissements recevant du public.

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

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

2 - Dans le secteur UFb, les constructions autorisées à condition qu'elles n'excédent pas 60 m de long.

3 - Dans les zones de protection autour du dépôt pétrolier TOTAL FRANCE, repérées au document graphique 4.2 selon la légende, en sus des conditions énoncées au paragraphe 1 de l'article UF 2 ci-dessus:

- les occupations et utilisations du sols autres que celles interdites à l'article UF 1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 19 février 1990 délimitant des zones de protection autour du dépôt de liquides inflammables et du 9 avril 1990 les qualifiant de projet d'intérêt général, annexés au présent P.L.U. (pièce 5.10).

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que, en sus, elles n'excèdent pas 20% de la SHON existante à la date d'approbation du présent P.L.U et qu'il n'y ait pas création de logement nouveau

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

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

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

- Tout accès nouveau sur la RN 20 est interdit.

- Dans le secteur UFa de la Pointe et dans le secteur UFb, tout accès nouveau sur le chemin du Parc est interdit.

- Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du Domaine.

2 - VOIRIE :

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

2.1 - Les voies en impasse :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, et notamment ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

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

- Leur plate-forme ne devra pas être inférieure à 8 mètres.

2.2 - Autres voies :

- 10 mètres de plate-forme et 6 mètres de chaussée.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

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

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement doivent être rejetées dans le réseau pluvial.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

2.2 - Eaux usées:

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

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

- En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

- Pour tout projet de construction autre qu'un logement, il sera nécessaire de réaliser une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur (article 13 et 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions applicables aux systèmes d'assainissement non collectif).

- Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

2.3 - Eaux pluviales :

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

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.
Dans les sites repérés selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), les opérations devront respecter les valeurs de débit maximum de rejet et de volume minimum de rétention énoncées au schéma d'assainissement pluvial annexé (pièce n° 5.1.3) au présent P.L.U.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à 2000 m². Cette taille minimale pourra être augmentée au vu de l'étude hydrogéologique particulière mentionnée à l'article UF 4, en fonction des rejets, de la nature du sol et de l'activité.

2 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

• pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'il n'y ait pas création de logement, ni rejet supplémentaire d'eaux usées ;
• pour la réalisation d'annexes.
• pour un terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance :

- de l'axe de la voie ferrée Bordeaux - Sète la plus proche au moins égale à 15 m ;
- de l'axe de la RD 63 au moins égale à 15 mètres ;
- de l'axe de la déviation de la RD 63 et de la RN 20 au moins égale à :
  - 35 mètres pour l'habitation ;
  - 25 m pour les autres constructions ;
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 m.

2 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale :

- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface de l'unité foncière.

2 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif pourront ne pas être soumises aux dispositions ci-dessus

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière ou au sommet de l'acrotère à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder ;

2.1 - Secteur UFa :

- pour les constructions à usage industriel, d'entrepôt : 10 m sous sablière, 12 mètres acrotères compris.

- pour les autres constructions : 6,5 mètres sous sablière.

2.2 - Secteur UFb : 7 m sous sablière ;

2.3 - Secteur UFc : 9 m sous sablière.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement, ainsi qu'aux éléments fonctionnels de bâtiments d'activités.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

2 - Sauf dispositions réglementaires particulières, les locaux à usage d'habitation ou de bureau seront intégrés au bâtiment principal d'activités; ils devront s'harmoniser avec celui-ci.

3 - CLOTURES :

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical soit par un grillage à fer soudé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Au nord du lac de la Pointe, dans les secteurs UFa, UFb et UFc, les clôtures sur rue seront constituées par une grille à barreaudage vertical surmontant un mur bahut obligatoirement enduit d'une hauteur maximum de 0,60.
- Les clôtures sur limites séparatives et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre obligatoirement enduit.
- Les coffrets techniques, boites aux lettres, etc… seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :
Deux places de stationnement par logement, sise sur la parcelle.

2 - Commerces :
Une place pour 20 m² de surface de vente.
Ce chiffre pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

3 - Bureaux, services :

Une place par 20 m² de SHON

4 - Equipements hôteliers et de restauration :
- une place par chambre et une place pour 20 m² de salle de restaurant.
- pour les hôtels-restaurants, les normes ci-dessus ne se cumulent pas. S'applique la norme autorisant le plus grand nombre d'emplacements.

5 - Etablissements artisanaux et industriels:
Une place de stationnement par poste de travail.

6 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

7 – Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement des deux roues

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être répartis ou regroupés sur l'aire de stationnement.

- Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol admise, de toute aire de stationnement, doivent être traités en espaces verts gazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

- Des écrans de verdure suffisamment fournis masqueront les installations, stockages et déchets extérieurs.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Secteurs UFa et UFb : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

2 - Secteur UFc : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Z O N E 2AU

La zone 2AU, d'urbanisation différée, est destinée à accueillir des constructions à usage d'équipements collectifs, d'habitation, de commerces.
Les sites concernés sont fermés à l'urbanisation. Ils pourront être ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du plan local d'urbanisme. Les orientations d'aménagement (pièce 3)et les documents graphiques de secteurs (pièce 4.3) lorsqu'ils existent, définissent les modalités de l'urbanisation de ces secteurs.

La hauteur maximale des constructions autorisées diffèrera selon les secteurs : 6,5 m en 2AUa et 2AUc, 9 m en 2AUb.

Dispositions générales :

- Au document graphique 4.2 sont repérées, selon la légende :

+ la zone inondable de la Garonne,

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse et de la RN 20, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), 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.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14 du règlement.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que :

- il n'y ait pas de changement de destination ;
- il n'y ait pas création de logement nouveau ;
- l'extension n'excède pas 60 m² de S.H.O.N.

2 - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitations.

3 - Les piscines.

4 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 3 ci-dessus :

- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

ARTICLES 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes, et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

- Dans le secteur 2AUb tout accès autre que ceux mentionnés aux orientations d'aménagement (pièce 3) et aux documents graphiques de secteurs (pièce 4.3) est interdit.

ARTICLES 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

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

2.2 - 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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.
Dans les sites repérés selon la légende au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), les opérations devront respecter les valeurs de débit maximum de rejet et de volume minimum de rétention énoncées au schéma d'assainissement pluvial annexé (pièce n° 5.1.3) au présent P.L.U.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la RN 20 au moins égale à 75 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - En cas d'extension des constructions existantes, l'implantation doit être telle que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de la construction existante aménagée ;
- soit 6,50 mètres dans les secteurs 2AUa et 2AUc ;
- soit 9 mètres dans les secteurs 2AUb.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec le paysage.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU 2.

Z O N E A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison de sa valeur économique et paysagère.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole.

Dispositions générales :

- Au document graphique 4.2 sont repérées, selon la légende :

+ la zone inondable de la Garonne,

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse, infrastructure classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), 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.

+ autour du dépôt de liquides inflammables, des zones de limitation de l'urbanisation (zones 1 et 2) délimitées par arrêté préfectoral du 19 février 1990 et déclarées d'intérêt général par arrêté préfectoral du 9 avril 1990 (annexe 5.10).

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toute la zone sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14 du règlement de la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions d'habitation autres que celles admises à l'article A 2 ;

2 - Les constructions à usage :
- d'hébergement hôtelier ;
- de stationnement ;
- d'équipement collectif ;
- de commerce et d'artisanat ;
- de bureaux et de services ;
- industriel ;
- d'entrepôts.

3 - Les caravanes isolées ;

4 - Les terrains de camping et de caravaning ;

5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2 ;

6 - Les carrières ;

7 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole.

8 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende,

8.1 – dans le zone rouge du PPRN, toutes les constructions

8.2 – dans les autres zones du PPRN, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

1 - Les constructions, y compris à usage d'habitation, et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et localisées au siège d'exploitation.

2 - Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants et constituent un accessoire de l'exploitation agricole.

3 - Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole ou qu'elles concourent à l'exécution de services publics ou d'intérêt collectif.

4 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, hors zone rouge du PPRN, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 3 de l'article A 2 ci-dessus :

- les constructions et installations nouvelles autres que celles interdites aux paragraphes 1 à 7 de l'article A 1 ci-dessus, à condition que :
  - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
  - et que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC – cote de référence)
- les agrandissements et changements d'affectation pour des destinations autres que celles interdites aux paragraphe 1 à 7 de l'article A 1 ci-dessus, à condition que :
  - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
  - et que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC – cote de référence)
- les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition que :
  - ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
  - et que les équipements et matériels sensibles soient situés au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC – cote de référence)
- les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles
- les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative
- les serres résistantes au phénomène hydraulique à condition que les équipements techniques soient situés au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC – cote de référence)
- l'implantation de cuves ou de silos à grains à condition qu'ils soient solidement fondés ou scellés.

5 - Dans les zones de protection autour du dépôt pétrolier TOTAL FRANCE, repérées au document graphique 4.2 selon la légende, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 4 de l'article A 2 ci-dessus, les occupations et utilisations du sols autres que celles interdites à l'article A 1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 19 février 1990 délimitant des zones de protection autour du dépôt de liquides inflammables et du 9 avril 1990 les qualifiant de projet d'intérêt général, annexés au présent P.L.U. (pièce 5.10).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie correspondant au dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'il n'y ait pas création de logement ;
- pour la réalisation d'annexes.
- pour un terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 mètres.

2 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale

- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant, ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser :

- 8 mètres pour les constructions agricoles,
- 6 mètres pour les autres constructions.

3 - Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Z O N E N

La zone N correspond à la zone naturelle à préserver en raison de sa qualité environnementale et paysagère.
Elle comprend les secteurs Ns1 et Ns2 destinés à accueillir des équipements sportifs à la Beauté et prés du lac du bocage.

Dispositions générales :

- Au document graphique 4.2 sont repérées, selon la légende :

+ la zone inondable de la Garonne,

+ de part et d'autre de la voie ferrée Montauban-Toulouse et de la RN 20, infrastructures classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (annexe 5.4), 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,

+ autour du dépôt de liquides inflammables, des zones de limitation de l'urbanisation (zones 1 et 2) délimitées par arrêté préfectoral du 19 février 1990 et déclarées d'intérêt général par arrêté préfectoral du 9 avril 1990 (annexe 5.10).

- Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

- Sauf disposition contraire du présent règlement, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toute la zone sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14 du règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions nouvelles à usage :
- d'habitation autres que celles admises à l'article N 2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'équipement collectif autres que celles admises à l'article N 2 ;
- agricole ;
- artisanal, industriel, d'entrepôt ;
- de stationnement.

2 - Les installations classées.

3 - Les carrières.

4 - Les caravanes isolées

5 - Les terrains de camping et de caravaning.

6 - Les installations et travaux divers autres que ceux admis à l'article N 2.

7 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende,

7.1 – dans la zone rouge du PPRN, toutes les constructions

7.2 – dans les autres zones du PPRN, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

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

1 - Tous secteurs :
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de bassins de retenues d'orages.
- Les aires de stationnement et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Secteurs Ns1 et Ns2, en sus des occupations et utilisations du sol admise au paragraphe 1 :

- les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'ils soient liés à la pratique d'activités sportives ou de loisirs ;

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des équipements collectifs admis.

2.1 – dans le secteurs Ns2 :

- les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus à condition qu'elles soient édifiées dans la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende
- hors de la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende, les constructions à usage de tribunes avec ou sans vestiaires incorporés.

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, hors zone rouge, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus :

- les constructions et installations nouvelles autres que celles interdites aux paragraphes 1 à 6 de l'article N 1 ci-dessus, à condition que :
  - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
  - et que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC – cote de référence)
- les agrandissements et changements d'affectation pour des destinations autres que celles interdites aux paragraphe 1 à 6 de l'article N 1 ci-dessus, à condition que :
  - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant,
  - et que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC – cote de référence)
- les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition que
  - ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
  - et que les équipements et matériels sensibles soient situés au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC – cote de référence)
- les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles
- les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative

4 - Dans les zones de protection autour du dépôt pétrolier TOTAL FRANCE, repérées au document graphique 4.2 selon la légende, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 à 4 de l'article N 2 ci-dessus, les occupations et utilisations du sols autres que celles interdites à l'article N 1, à condition qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 19 février 1990 délimitant des zones de protection autour du dépôt de liquides inflammables et du 9 avril 1990 les qualifiant de projet d'intérêt général, annexés au présent P.L.U. (pièce 5.10).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2.1 - Eaux usées :

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

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

- En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

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, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif : pour être constructible, tout terrain devra disposer d'une superficie correspondant au dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'il n'y ait pas création de logement ;
- pour la réalisation d'annexes.
- pour un terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 4 mètres.

2 - En bordure du Canal latéral à la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites du Domaine Public Fluvial au moins égale

- 6 m pour les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau ;
- 13 m pour les autres constructions.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus

à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Secteur Ns1 : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière.
- Autres secteurs : Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la panne sablière à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser :

- soit la hauteur du bâtiment à aménager ou agrandir ;

- soit 6,5 mètres.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipement collectif lorsque des normes spécifiques exigent un dépassement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions autorisées doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique 4.2 selon la légende, pour ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.