

**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

Zone d'extension périphérique au centre ancien, à caractère essentiellement pavillonnaire, dédiée principalement à l'habitat individuel ou collectif, mais également marqué par la présence d'équipements publics et d'activités.

Elle comprend un secteur UBa, situé en façade de la RN 117, stratégique en termes paysagers.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les nouvelles installations classées incompatibles avec le voisinage de zones habitées,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- Les terrains de campings et caravaning
- Les exhaussements et affouillements de sols
- Les carrières

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 - Règles générales**

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (soit dans une bande de 30 mètres de l'axe de la RN 117, et de 100 mètres de l'axe de la voie ferrée) ne sont admis que s'ils se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
- Les modifications des établissements industriels ou dépôts existants, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Le long de la RN 117 et la RD 635, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

**3.2 – Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées. A défaut, en cas d'impossibilités techniques, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**3.3 – Pistes cyclables**

L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :

- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
- 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.

**ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1 – Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 4.2 – Assainissement

### 4.2.1 – Eaux usées

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- Toute construction ou installation doit évacuer gravitairement ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau.

### 4.2.2 – 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, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains. Sur le bassin versant du Goutil, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 40 % (se reporter à l'étude technique du Cabinet SIEE, en informations utiles - document 7.2 - du présent PLU).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.3 – Electricité

- Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

## ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée en recul de :
  - 35 mètres minimum de l'axe de la RN 117, hormis en secteur UBa où la distance est ramenée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la RN 117,
  - 15 mètres minimum de l'axe de la RD 635,

- 35 mètres de l'axe principal de la voie ferrée Toulouse-Bayonne pour l'habitat, et de 15 mètres pour les autres constructions
  - 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies en secteur UBa uniquement
  - 4 mètres minimum de l'emprise du Canal de Saint-Martory.
- Toutefois, ces règles ne sont pas applicables à l'extension et la restauration des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie, ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
  - dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'opération ;
  - dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;
  - les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative, dans la mesure où elles n'excèdent pas 2,50 mètres au faitage.
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentes de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

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

- La distance entre les bâtiments situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.
- Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans les ensembles d'habitations.
- Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes et locaux associés de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7,00 mètres au faite du toit. Cette hauteur est ramenée à 6,00 mètres au faite du toit pour les constructions situées en façade de la RN 117.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - pour les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, ...),
  - si la pente du terrain est forte, des hauteurs supérieures pourront être admises dans un souci d'adaptation au terrain. Les impératifs techniques devront toutefois être justifiés et ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone, et à la protection des sites. La hauteur totale sous sablière ne devra toutefois pas dépasser 10,00 mètres.

**ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR****11.1 – En secteur UB**

- Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,50 mètres. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galets existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

**11.2 – En secteur UBa**

- Par l'application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Pour toutes constructions, toutes les façades devront être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères.
- Les constructions devront s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés aux constructions traditionnelles. Ainsi tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

**- Les matériaux**

- Tous les matériaux de façade pourront être utilisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit seront interdits.
- Sans chercher une uniformisation des couleurs, il est important de définir une gamme de teintes, les revêtements de façade seront de préférence de teinte naturelle issue d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « l'ocre-gris », en excluant les teintes vives (bleu, rouge, jaune, vert et blanc) ou criardes et le blanc.

**- Les toitures**

- Les toitures traditionnelles à faible pente devront être conservées (pente comprise entre 25 et 45 %).
- Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.
- Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires, éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.
- La ligne de faitage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert les lots.

**- Les clôtures**

- Les clôtures seront les plus transparentes possibles et devront suivre la limite de propriété. Elles seront de préférence en grillage de couleur RAL 6005 (vert foncé) doublées obligatoirement d'une haie arbustive d'essence champêtre. La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètres. La hauteur maximale de la clôture sera de 1,50 mètres. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs en galéts existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.
- Les clôtures en fils barbelés sont interdites.
- Les clôtures pleines en béton sont à proscrire.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdits.
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit, mais ils seront interdits en façade de la RN117.

**ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Il est exigé :

**12.1 – Constructions à usage d'habitations**

- 2 places par lot ou logement dans le cadre des lotissements et ensembles d'habitations, réparties comme suit :
  - une place située à l'intérieur de la parcelle,
  - une place située à l'extérieur de la parcelle, à maximum 40 mètres de ladite parcelle.
- 2 places par logement pour les constructions pavillonnaires à usage d'habitation individuelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

**12.2 – Constructions à usage de bureaux**

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les bureaux.

**12.3 – Constructions à usage de commerces**

- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 100 et 500 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces disposant d'une surface de vente comprise entre 500 et 1500 m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Commerces de plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 4 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

**12.4 – Equipements hôteliers et de restauration**

- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels-restaurants.
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**12.5 – Constructions à usage industriel**

- 1 place de stationnement par poste de travail.

**ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique sont à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m<sup>2</sup> par lot au logement.  
D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.
- En façade de la RN117, les clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essence champêtre. Les haies de Thuya, Cyprès ainsi que les plantations horticoles trop décoratives sont à proscrire.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

- Le COS est fixé à 0,4.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et aux équipements d'infrastructures.