

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levrault



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GAUDENS



## 1<sup>ère</sup> Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Gaudens



Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n°2020-199 en date du 16 Décembre 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération n°2020-200 en date du 16 décembre 2020

Révision allégée du PLU n°1 approuvée par délibération n°2023-243 en date du 14 décembre 2023

1<sup>ère</sup> Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération n° 2024- en date du 14 mars 2024

## 4.1- Règlement

Communauté de Communes Cœur & Coteaux Comminges

4, rue de la République | BP 70205 | 31800 Saint-Gaudens | Tél. 05 61 89 21 42 | [coeurcoteaux-comminges.fr](http://coeurcoteaux-comminges.fr)

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre 1 : Dispositions générales



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R,151-17 à R,151-25 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## ARTICLE 2- PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### **Sont et demeures applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :**

L'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (champs d'application des autorisations d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable,...)

L'article L.431-1 et suivants, l'article R.431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux constructions)

L'article L.441-1 et suivants, l'article R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux aménagements)

L'article L.445-1 et suivants, l'article R.445-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux démolitions)

Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations préalable,...)

Les articles R.423-1 et suivants et les articles R.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable,...)

Les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, L.341-1 à L.341-3 et R.341-1 à R.341-2 du Code Forestier relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)

Les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Directives Territoriales d'Aménagement)

L'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives aux voies classées à grande circulation – loi Barnier de 1995)

Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-15 du Code de l'Urbanisme (conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet,...)

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levrault

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme (vestiges archéologiques).

L'article R.111-27, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les articles L.443-1 et R.443-1 et s., R.111-30 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme (Dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique).

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :

- Le Droit de Prémption Urbain (DPU)
- Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE



## ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

**Zones U** : sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

**Zones AU** : sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies sont ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contigües qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L.151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levrault

**Les zones agricoles** sont dites « zones A » peuvent être laissés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles et forestières** sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/... selon la vocation 2/... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/... selon le gradient de densité du bâti	Mixtes /habitat dominants : UA, UB, UC,... Activités : UX, UXa,... Equipements : UE,... Loisirs : UL
A URBANISER Dites « 1AU »	1/... selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) 2/... selon la vocation et la densité du bâti	Court terme : AU... Moyen terme : 2AU
AGRICOLLES Dites « A »	1/... selon la vocation	Agricoles : A,...
NATURELLES Dites « N »	1/... selon la vocation	Naturelles : N, Np... Naturelles (jardins familiaux) : Nj... Naturelles loisirs : Nl,...

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 4.2 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plan de Prévention des Risques et CIZI.
- Les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes (Cf. pièce 4 du dossier de PLU).

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
3. Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

4. Volumétrie et implantation des constructions
5. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
7. Stationnement

Equipements et réseaux

8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique



# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## ARTICLE 4 – LES DESTINATIONS DU REGLEMENT

### 1. Habitation

- Logement
- Hébergement

### 2. Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

### 3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leur délégués
- Etablissements d'enseignement

- Etablissements de santé ou d'action sociale
- Salle d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

### 4. Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE



Le règlement et des documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée par l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## **ARTICLE 1 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 2 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS, DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DES OUVRAGES D'INFRASTRUCTURES OU DE SUPERSTRUCTURE**

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à XIV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 1 à 7.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levrault

## **ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS**

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à VI du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux dispositions des articles 1 à 7.

## **ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS D'OUVRAGES D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE (servitude I4)**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées (UB, UL, UX, A et N), sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique. Les ouvrages haute tension présents dans ces zones peuvent déroger aux règles de hauteur définies à l'article 4 des zones concernées.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE



## **ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ A HAUTE PRESSION (servitude I3)**

L'implantation de ces réseaux a donné lieu à l'établissement de servitudes d'utilité publique à propos desquelles le document I3 est joint dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

### 3. Servitude non aedificandi

Cette servitude correspond à une bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TIGF pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement.

A l'intérieur de cette bande, les propriétaires des parcelles concernées se sont engagés par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de TIGF, à des constructions, à la plantation d'arbres ou arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou des stockages même temporaires.

**Tableau 2 : Largeur des bandes de servitude non aedificandi**

Nom de la canalisation	Largeur de la bande de servitude non aedificandi (m)
BRANCHEMENT DN050 GRDF VALENTINE	
BRANCHEMENT DN080 FIBRE EXCELLENCE ST GAUDENS	
BRANCHEMENT DN 080 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	
BRANCHEMENT DN100 GRDF ST GAUDENS	
CANALISATION DN 100 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LAYRAC-VILLENEUVE DE RIVIERE PART 1 (TIGF)	De 4 à 6 mètres
CANALISATION DN100 ST GAUDENS LE SOUMES-LAYRAC PART 1 (TIGF)	
CANALISATION DN 100 LE SOUMES-LAYRAC PART 2 (TIGF)	
CANALISATION DN100/080 ST GAUDENS LAYRAC – FIBRE EXCELLENCE A ST GAUDENS	
CANALISATION DN200 LABARTHE INARD – ST GAUDENS SOUMES	
CANALISATION DN 250 LES TOURREILLES –ST-GAUDENS SOUMES	

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les ouvrages TIGF sont soumis à l'arrêté du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Les restrictions d'urbanisme présentées dans le tableau ci-dessous sont à prendre en compte, conformément aux codes de l'urbanisme (Article R.126-1 et R.431-16 et de l'Environnement (R.555-30 et R.555-46) :

Nom de la canalisation	Servitudes d'Utilité Publiques (Rayon du cercle glissant centré sur la canalisation en m) Contraintes associées	
	SUP 1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant	SUP 2-3 Effets létaux du phénomène dangereux réduit
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permis de construire pour tout projet d'extension d'ERP &gt; 100 pers d'ERP neuf &gt; 100 pers ou d'IGH 2 subordonnés à la réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TIGF.</li> <li>- Pas d'installation nucléaire de base.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'ERP neuf &gt;100 pers</li> <li>• Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base</li> <li>• Permis de construire pour extension d'un ERP existant &gt;100 pers subordonné à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvé par TIGF</li> <li>- Une étude de résistance du bâti.</li> </ul> </li> </ul>
BRANCHEMENT DN050 GRDF VALENTINE	10 m	5 m
BRANCHEMENT DN080 FIBRE EXCELLENCE ST GAUDENS	15 m	5 m
BRANCHEMENT DN080 ST GAUDENS HOPITAL	15 m	5 m
BRANCHEMENT DN100 GRDF ST GAUDENS	25 m	5 m
BRANCHEMENT DN 100 GRDF ST GAUDENS HOPITAL	25 m	5 m
CANALISATION DN100 ST GAUDENS LAYRAC-VILLENEUVE DE RIVIERE PART 1 (TIGF)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LE SOUMES-LAYRAC PART 1 (EAR)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100 ST GAUDENS LE SOUMES -LAYRAC PART 2 (TIGF)	25 m	5 m
CANALISATION DN 100/80 ST GAUDENS LAYRAC – FIBRE EXCELLENCE A ST GAUDENS	25 m	5 m

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE



Canalisation DN 200 LABARTHE INARD ST GAUDENS SOUMES	55 m	5 m
CANALISATION DN 250 LES TOURREILLES ST GAUDENS SOUES	75 m	5 m

NOTA : pour le gaz naturel les servitudes SUP 2 et SUP 3 sont confondues

Dès lors qu'un projet d'urbanisme (CU, PC... pour un ERP, IGH, Habitation individuelles ou collectives, projet industriel...) se situe dans la zone SUP 1, TIGF demande à être consulté le plus en amont possible afin d'anticiper la prise en compte de l'évolution de l'environnement de ses canalisations. Le maire est tenu d'informer TIGF de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans la zone SUP 1 ( art. R.555-46 du code de l'environnement).

Le maire ne peut autoriser l'ouverture d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou l'occupation d'un IGH qu'après réception d'un certificat d vérification fourni par TIGF (cerfa. N°15017\*01) attestant de la mise en œuvre effective des mesures compensatoires préconisées par l'analyse de compatibilité (en application des articles R.123-46 et R.122-22 du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article R.555-31 – IV du Code de l'Environnement).

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE



## **ARTICLE 6 : NUISANCES SONORES**

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement (pièce 4.2 périmètre d'isolement acoustique).

## **ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS** (rappel article L.421-9 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier aliéna ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480 - 13;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public.
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 8 : PREVENTION DES RISQUES**

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique au titre de la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI) et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions particulières introduites dans le présent règlement. Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des eaux dans les secteurs soumis au risque d'inondation repérés au document graphique.

La commune de Saint-Gaudens est également concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques Fibre Excellence approuvé le 30.12.2015. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent PLU.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE



## **ARTICLE 9 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

Conformément à l'article L,115 du Code de l'urbanisme (version du 23 septembre 2015), lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **ARTICLE 10 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L,522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

## **ARTICLE 11 : NATURA 2000**

La commune est concernée par un site appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion et porté dans le rapport de présentation et les annexes documentaires (pièce 5.3) du dossier de PLU.



# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levrault

## **ARTICLE 12 : ESPACES BOISES CLASSES ( Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

## **ARTICLE 13 : BATI DE CARACERE A PROTEGER (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de constructions neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

## **ARTICLE 14 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les éléments de paysage localisées au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- De poursuivre un objectif d'intérêt général;
- De compenser quantitativement, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

## **ARTICLE 15 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VALANT REGLEMENT (article R151-8 du Code de l'Urbanisme)**

Une OAP valant règlement a été réalisée pour le secteur UEd exclusivement dédié à la déchèterie. Ce secteur n'est donc pas concerné par le règlement écrit.

# A/ PORTÉE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levrault

# C/ LEXIQUE

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE



Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : Le mot accès est employé pour désigner un accès par une voie carrossable.

- **Activités agricoles** :

*Article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 – art.59*

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L.722-1 et L.722-20.*

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

- **Affouillement/Exhaussement de sol** :

Un affouillement de sol est communément appelé « déblais » et exhaussement, « remblais ».

Le Code de l'Urbanisme (article R.421-19, R.421-20 et R.421-23 – articles en vigueur au 1<sup>er</sup> décembre 2016) vient préciser les travaux, installations et aménagements soumis à autorisation d'urbanisme et précise les seuils auxquels les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à déclaration ou autorisation.

- **Agrandissement** : augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

- **Alignement** : l'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

- **Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux, mais situées sur la même unité foncière.

- **Arbre de haute tige** : il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, donc le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1 m du sol.

- **Bâtiment** : Toute construction élevée sur le sol, en dur ou légère, destinée à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements,...), des biens ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles,...) à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé; etc...

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

- 
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Espaces libres** : les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Le ratio d'espace vert exigé est le rapport entre les surfaces affectées à de l'espace vert et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière des constructions existantes ou projetées.
- Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :
- Les cheminements piétons plantés
  - Les aires de jeu plantées
  - Les aires stabilisées plantées
  - Les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres...)
  - Les espaces plantés (pelouses, arbustes...) comprenant au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale
  - Les toitures végétalisées (à raison d'un ratio de pondération de 20%)
  - Les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.
- Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.
- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal (CE 9 : 05 :2005 n°262618).
- **Limite séparative** : la limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre. Voir aussi : articles 671 à 680 du Code Civil.
-

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Opération d'ensemble** : toute opération ayant pour effet de porter à plus de deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération..

- **Place de stationnement** : les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet. Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies de stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m.

- **Extension** : création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal (CE 9 : 05 :2005 n°262618).

- **Surface de plancher** :

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme – Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*Article L.111-14* – ORDONNANCE n°2015 -1174 du 23 septembre 2015 – art.

Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Unité foncière** : l'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.
- (Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005)
- « Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».
- **Voies et emprises publiques** :

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre II : Les règles applicables en zones UA



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



**Caractère de la zone** : Cette zone de forte densité correspond au centre-ville de Saint-Gaudens dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux. La zone UA comprend un secteur « UAC » qui concerne le cœur de ville historique de Saint-Gaudens. Ce secteur vise à conserver au sein du centre ancien une véritable unité architecturale et patrimoniale.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et interdites à l'article 1.
- 3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 5- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisations de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

##### En secteur UAc :

Non règlementé.

##### En zone UA :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 80% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

##### En secteur UAC :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

##### En zone UA :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,502 mètres au faîtage.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En secteur UAC :

La façade principale de la construction doit s'implanter à l'alignement des vies existantes ou projetées et des emprises publiques.

### En zone UA :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction pourra être implantée avec un léger retrait de 4 mètres maximum.

### Dans l'ensemble de la zone UA :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édiflée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront idéalement sur les limites séparatives pour créer un front de rue cohérent.

- Si la façade du terrain sur rue est inférieure à 10 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites latérales, un passage pourra toutefois être conservé pour accéder à l'arrière de la parcelle (porche).
- Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation sur une seule limite séparative est imposée (en cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne sera pas inférieures à 2 mètres).

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeaise.

3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouvert (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
- La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Deux accès véhicules maximum sont autorisés par façade afin de conserver une perspective urbaine qualitative.

8) Les toitures et les ouvertures :

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.

Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## 1) Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ce cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierres de taille seront maintenus et préservés.

## 2) Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie ou d'une haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur a base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10° au moins de espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour les locaux d'habitation

1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

3- Il sera par ailleurs exigé :

- Un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères et assimilés devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration,...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

Autres dispositions :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, 1 restaurant et 2 appartements, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

En cas de changement de destination et/ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bénéficiaire ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existantes peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics –notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B-Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseaux public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux Pluviales

Toutes construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).

#### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre III : Les règles applicables en zone UB



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** La zone UB est une zone d'habitat plus ou moins dense et desservie en partie par les réseaux collectif d'assainissement. Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines autour du noyau ancien, l centre-ville historique de Saint-Gaudens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

La zone UB est divisée en trois secteurs :

« Un secteur UBa » correspond aux ensembles d'habitat collectif situés en périphérie immédiate de la zone UA. Ce secteur est occupé par un habitat collectif présentant des hauteurs de bâti relativement importante et sur lequel le PLU propose de maintenir les hauteurs et gabarits de constructions existantes.

« Un secteur UBb » situé en périphérie de la zone UA, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de a forme urbaine, tout en encourageant une densification par rapport à la situation existante.

« Un secteur UBc » situé en périphérie des secteurs « UBa » et « UBb », occupé par un habitat pavillonnaire peu dense pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine actuelle et une insertion qualitative des constructions dans leur environnement paysager.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc :

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2
- 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

### Dans les seuls secteurs UBa et UBb :

1- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).

2- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale.

### Dans le seul secteur UBc :

1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service (existantes à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

1- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération n'est pas obligatoire, mais toutefois conseillée.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

##### En secteur UBa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

##### En secteur UBb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

##### En secteur UBc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

## B- Hauteur des constructions

En secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

En secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UB :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3, 50 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

## C- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UBa et UBb :

L'objectif est de rapprocher le plus possible les constructions de l'alignement pour créer un effet de rue. L'implantation à l'alignement sera donc privilégiée, néanmoins la façade principale de la construction principale pourra être implantée avec un léger retrait de 5 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

En secteur UBc :

Les constructions pourront être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de construction pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions ci-dessus.

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions seront idéalement implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

### Dans le secteur UBc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### Dans l'ensemble de la zone UB :

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives si leur hauteur au faîtage est inférieure à 3,5 mètres

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.



## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures :
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions aux caractères architecturaux marqués.

### Les façades

La préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique. Dans ces cas, les éléments de modénatures, balcons d'origine, pierre de taille seront maintenue et préservés.

### Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçue dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie ou d'haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- D'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composées d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 20% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les locaux d'habitation

### Dans le secteur UBa :

- 1- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des logements individuels et/ou collectifs, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.
- 2- En cas de réhabilitation de logements individuels ou collectifs, les places de stationnements existantes devront être à minima conservées.
- 3- Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

### Dans les secteurs UBb et UBc :

- 1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Dans l'ensemble de la zone UB :

1- Il est par ailleurs exigé :

- Un local deux roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficultés et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autoritécompétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propre » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité techniques, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levrault

### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre IV : Les règles applicables en zone UC



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone** : La zone UC est une zone d'habitat aérée. Elle correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies. Elle est située sur les écarts de la tâche urbaine de Saint-Gaudens et sur les secteurs des coteaux Nord (au Nord de l'A64). Ces secteurs sont sensibles d'un point de vue paysager, car ils constituent les franges avec l'espace agricole ou naturel environnant. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Aussi, une sur-densification de la zone UC poserait des problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère des nouvelles constructions. La différence avec la zone UB réside par ailleurs dans la densité du bâti. Elle est occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines existantes. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions et installations à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions et installations aux activités de commerce et de service, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 4- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 2.
- 5- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning.
- 7- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 8- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 9- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 10- Les dépôts de toute nature.
- 11- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

En zone inondable, sont interdites, toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, ainsi que :

- 1- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue.
- 2- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa.

- 3- Le changement de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou de l'habitation en aléa fort.
- 4- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- 5- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- 6- Les affouillements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées à l'article 2.
- 7- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- L'extension des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service existantes à la date d'approbation du PLU (dont les sous-destinations suivantes : commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 3- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article 1 à condition qu'elles n'en n'augmentent pas les nuisances.
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 5- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 6- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

### **Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

1- L'extension / Surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant ;

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

5- L'extension limitée des constructions à usage de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et à condition qu'elle soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ;

6- L'extension limitée des établissements recevant du public existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de l'établissement ;

7- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

**Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article UC 2,

**ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Une distance supérieure pourra être imposée lorsque l'accès se fait directement sur une route départementale (pour des raisons de sécurité).

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

3- Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

4- Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

#### E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures :
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuile canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres sur l'espace à usage public et en limites séparatives.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- D'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 40 cm, pouvant être doublé d'une haie vive;
- En mur plein ou en pierre (non surmontés de grilles);
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 30% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Pour les locaux d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.



Tout accès nouveau sur les routes départementales (catégorie 1 et 2) devra être aménagé et ne constituer aucune gêne pour la circulation des véhicules sur les voies publiques.

## 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

#### Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre V : Les règles applicables en zone UE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** Cette zone est réservée à la réalisation de services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics et privés ayant des vocations différentes (hôpital, clinique, groupes scolaires, cimetière, équipements sportifs, **déchèterie**...). La zone UE comprend des terrains desservis par l'assainissement collectif destinés à recevoir des implantations à usage d'équipements d'intérêt collectif, de services publics, ainsi que les éventuels logements de fonction nécessaire aux activités existantes ou projetées. Dans une moindre mesure, elles pourront accueillir des commerces et activités de services (restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerce de détail notamment).

**La zone comprend un secteur UEd spécifiquement dédié à la déchèterie. Le secteur UEd dispose d'une OAP valant règlement au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme et n'est donc pas concerné par le présent règlement écrit.**

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- 4- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 7- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les dépôts de toute nature.
- 10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- 1- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec la caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 2- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU interdites à l'article UE 1.

- 3- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les constructions à usage d'habitation (hébergements des pensionnaires) liés aux activités de santé, sociales et médico-sociales.
- 5- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrage techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- 7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprise dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

**ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords.

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.

3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
- La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
- Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.



## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 3) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Le haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 5) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

- 1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

- 2) Etablissement de santé ou d'action sociale :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

Ces chiffres peuvent être modulés selon le type d'établissements, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B- Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre VI : Les règles applicables en zone UL



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** La zone UL concerne le camping municipal du Belvédère situé sur la frange Ouest du centre-ville de Saint-Gaudens. Elle comprend également un secteur UL situé à proximité du Lac de Sède. La zone UL est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel) ainsi que les constructions à vocation récréative et sportive.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1 :** Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL 2 est interdite.

**ARTICLE 2 :** Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans le seul secteur UL – Rue Chanteurs du Comminges :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par Habitation Légère de Loisirs (HLL).
- Les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par camping et de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Les constructions et installations à usage de centre de congrès et centre d'exposition.

Dans le secteur UL – Route du Lac :

- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écurie, club-house...).
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, buvette-snack et construction à usage de restauration dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aires de jeux et de sport,...).
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et touristique.

Dans les secteurs UL – Rue Chanteurs du Comminges et Route du Lac :

- La réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments et pour mise aux normes.
- Les piscines limitées à une par unité foncière et inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt collectif.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension / surélévation des constructions existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.

5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

6- L'extension limitées des constructions à usage de commerces et d'activités de services existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et à condition qu'elle soit réalisée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant ;

7- L'extension limitée des établissements recevant du public existants à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de l'établissement;

8- Les aires de stationnement non imperméabilisées.

### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette.

B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5 mètres au faîtage.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

L'extension de constructions (existantes à la date d'approbation du PLU) implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.



## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle.
  - La topographie de lieux en tenant compte des déclivités.
- 7) Les toitures et les ouvertures
  - La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
  - Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, en extension ou pour des constructions au caractère architectural marqué.

## 8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à 'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.

3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

4) Les espaces libres :

Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les campings :

Il est exigé une place par emplacement et 20% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur et de nuit, à l'entrée du terrain.

Pour les logements de fonction

Il est exigé une place par logement.

Pour les villages de vacances – résidence de tourisme

Il est exigé une place par cellule de logement et 15% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur ou employé.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier/touristique

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)

Il est exigé au minimum :

- Une place par logement
- Un parking visiteur ou employé au moins égal à 1 emplacement par tranche de 6 logements.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusées lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### B- Assainissement

##### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

##### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très haut Débit).

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre VII : Les règles applicables en zone UX



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** Cette zone est réservée aux activités économiques (artisanales, commerciales et industrielles). Située en périphérie du centre-ville de Saint-Gaudens, notamment sur la partie Sud, elle en constitue parfois l'entrée d'agglomération, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée. L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités est recherchée. Cette zone comprend un secteur UXa qui englobe le site industriel occupé par l'entreprise Fibre Excellence soumis à Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 et sur lequel le PLU propose une réglementation souple pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2.
- 4- Les terrains de camping et de caravaning.
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs soumis à risques, se référer à la réglementation du PPRT en vigueur annexés au dossier de PLU (Cf. pièce 5.2. du dossier de PLU).
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 3- Les aménagements, restaurations, extensions justifiées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et interdites à l'article UX 2
- 4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.



5- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment (s) à usage d'activité, Il sera limité à un seul par unité foncière.

6- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

7- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

**Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

Les constructions et les extensions des constructions dont la destination est autorisées à l'article UX 2.

**ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A-Emprise au sol des constructions

##### En zone UX :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

##### Dans le secteur UXa :

Non règlementé.

#### B- Hauteur des constructions

##### En zone UX :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

##### Dans le secteur UXa :

Non règlementé.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

#### E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou à restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

### 1- Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

Une harmonie des couleurs devra être recherchée dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

### 2- Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

### 3- Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

## **ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Les espaces boisés classés localisés au document graphique doivent être conservés.
- 2) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 3) La plantation d'arbres en bordure de vies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 4) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

## 5) Les espaces libres :

Les aires de stationnements devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbres de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libres.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## 6) Aire de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant (clôtures, écran boisés...).

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1) Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2) Etablissement de commerces et activités de service :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### 3) Etablissement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

### 4) Etablissement du secteur secondaire et tertiaire :

Il est exigé 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

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

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

**ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures.**

### 1) Accès :

Tout accès nouveau sur la RD817 et interdit.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des vies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles pourront intégrer un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre es retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## B- Assainissement

### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf. pièce 5.1.), Toute construction ou installations devra être raccordée u réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel 'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulements des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la mins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.



Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre VII : Les règles applicables en zones AU



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** La zone AU est une zone non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie...). Elle est située aux franges de l'espace urbanisé de Saint-Gaudens, au sein ou en continuité directe des zones urbanisées. En fonction de la densité et de la vocation, trois secteurs sont identifiés :

Le secteur AUa est réservé à l'habitat dense de type collectif, petit collectif et habitat intermédiaire, à l'image du secteur UA du centre-ville de Saint-Gaudens. Il est situé au cœur des espaces urbanisés. Les secteurs AUa présentent une densité égale ou supérieure à 25/30 logements/ha.

Le secteur AUb est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, habitat individuel simple, habitat intermédiaire...) à l'image des secteurs UB. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de Saint-Gaudens aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose de favoriser une densification urbaine. Les secteurs AUb présentent une densité comprise entre 20 et 25 logements/ha.

Le secteur AUc est réservé à l'habitat plutôt individuel, à l'image des secteurs UC. Il est situé en continuité des espaces urbanisés de Saint-Gaudens, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien des formes urbaines. Les secteurs AUc présentent une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel et de commerce de gros.
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 4- Les terrains de campings et de caravaning.
- 5- Les Parc Résidentiels de Loisirs.
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 8- Les dépôts de toute nature.
- 9- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations, et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU).
- 2- A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :  
  
La réalisation de constructions dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect des conditions définies par le Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération d'ensemble pourra être réalisée en plusieurs tranches et, si elle ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle portera à minima sur un ensemble foncier cohérent au regard des orientations d'aménagement et de programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associées ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- 3- Les constructions et installations destinées aux activité commerciales dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).
- 4- Les constructions à usage d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 5- Les constructions à usage de bureaux dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

## ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) figurant au document graphique, toute opération de construction ou de lotissement devra consacrer 10% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

##### En zone AUa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

##### En zone AUb :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

##### En zone AUc :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

##### En zone AUa :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

##### En zone AUb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit.

##### En zone AUc :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

##### Dans l'ensemble de la zone AU :

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine, sur une distance maximale de 10 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limites séparative ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### En zone AUa :

La façade principale des constructions pourra s'implanter soit :

- À l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.
- En respectant un recul minimum de 2 mètres depuis la limite d'emprise de la voie sans être supérieure à 4 mètres.

### En zone AUb :

Au moins une façade de la construction principale devra être implantée dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

### En zone AUc :

Les constructions pourront être implantée en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

Dans l'ensemble de la zone AU, en plus des dispositions spécifiques à chaque zone, es dispositions suivantes s'appliquent :

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Lorsqu'une première construction est édifiée à l'alignement, un deuxième rang de constructions pourra être autorisé. Ce deuxième rang de constructions n'est pas soumis aux dispositions spécifique à chaque zone AU.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les secteurs AUa et AUb :

Les constructions doivent être implantées de préférence sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâties doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres.

Dans le seul secteur AUc :

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dans l'ensemble des zones AU :

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être implantés sur les limites séparatives, si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres au faîtage.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

**ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).

2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeaise.

3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
- La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

7) Les toitures et les ouvertures

- La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée.
- Les toitures seront idéalement en tuiles canal ou similaires pour les constructions à usage d'habitation. D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en restauration, extension ou pur des constructions au caractère architectural marqué.

8) Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence avec le paysage urbain environnant.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre sur l'espace à usage public et 2 mètres maximales en limites séparatives.

### Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

D'un dispositif rigide à claire voie ou haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

D'une hauteur différente ou d'une nature différente notamment pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

### Les clôtures en limites séparatives pourront être soit :

- En grillage tendu sur piquets métalliques ou bis avec un éventuel soubassement maçonné de 40 cm, pouvant être doublé d'une haie vive.
- En mur plein ou en pierre (non surmontés de grilles).
- En haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

## **ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres n bordure de voies ouverte au public (publiques ou privée) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup>, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, au moins 20% des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.



## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Pour les locaux d'habitation

1- Pour les nouvelles constructions, il est exigé une place de stationnement par logement de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place supplémentaire par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2- Il sera par ailleurs exigé :

- Un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- Une place visiteur pour 5 logements.

Pour les commerces

Il est exigé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire

Il est exigé au minimum une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructure

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publiques ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voirie devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

#### ARTICLE9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

##### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

##### B- Assainissement

###### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de Plu (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

###### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisée par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux Pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulements des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordable à une desserte Très haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre IX : Les règles applicables en zone AUE



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** Cette zone est située à proximité immédiate de l'ancien centre commercial Leclerc – avenue de l'Isle. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage de services publics, d'équipements d'intérêt collectif, mais également des constructions à usage de commerce et d'activités de services. L'ancien site Leclerc et la zone AUE ont vocation à muter dans leur fonction pour devenir un véritable espace récréatif et de loisirs.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites.

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions à usage industriel, d'artisanat et de commerce de gros.
- 3- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUE 2.
- 4- Les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités agricoles et forestières.
- 5- Les terrains de camping et de caravaning.
- 6- Les Parc résidentiels de Loisirs.
- 7- Les Habitations Légères de Loisirs.
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 9- Les dépôts de toute nature.
- 10- L'ouverture de carrières, gravières et décharges.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions à usage d'habitation et leur annexes destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment (s) autorisé (s) dans la zone. Il sera limité à un seul par unité foncière.
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE.
- 3- Les entrepôts s'ils, sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie existante ou projetée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès, de ses abords (article R.421-2 du Code de l'urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.
- 3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- 5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- 6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :
  - La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
  - La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

### Clôtures:

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

Une harmonie des couleurs devra être recherché dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.



### Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

### Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluie.

### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalente d'essence locale.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
- 4) Les espaces libres :
  - Les aires de stationnement devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface (soit 4 emplacements). Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
  - Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  - Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
  - En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1- Etablissement à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

### 2- Etablissement à usage commercial et activités de services

Il est exigé une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente, avec au minimum une place par commerce. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités commerciales existantes.

### 3- Etablissement à usage commercial et activités de services

Il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et out danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation de piétons et des cycles.

## 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute constructions ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installations dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

## B- Assainissement

### **Eaux Usées domestiques**

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

### **Eaux Usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### **Eaux Pluviales**

Toute construction ou installations ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre X : Les règles applicables en zone AUf



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone** : La zone AUF est une zone destinée à recevoir une urbanisation liée à des activités dédiées à l'innovation, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement. Cette zone comprend les terrains situés à l'Est de la commune en limite avec la commune d'Estancarbon sur laquelle est implantée la ZAC des Landes. La zone AUF de Saint-Gaudens correspond à l'extension de la ZAC des Landes.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1 - Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier.
- 2 - Les destinations « exploitations agricoles et forestières »,
- 3 - Les destinations « habitations »,
- 4 - Parmi les destinations « commerce et activités de service », les sous-destinations suivantes :
  - Le commerce de détail ;
  - Les activités artisanales exceptées celles mentionnées à l'article AUF 2 ;
  - La restauration ;
  - Le commerce de gros ;
  - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
  - Les hôtels ;
  - Les autres hébergements touristiques
  - Le cinéma.

5 – Parmi les destinations « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public.

6 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :

- L'industrie ;
- Les entrepôts, autres que ceux mentionnés à l'article AUF 2 ;
- Les bureaux, autres que ceux mentionnés à l'article AUF 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

7 - Les terrains de camping et de caravaning,

8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs,

9 - Les Habitations Légères de Loisirs,

10- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

11- Les dépôts de toute nature,

12 – Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUF 2.

## ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1 - Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf, pièce 3 du dossier de PLU),
- 2- Parmi la destination « commerce et activités de service », la sous-destination suivante :
  - Les activités artisanales ouvertes à l'innovation, liées aux nouvelles technologies, aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement.
- 3 – Parmi la destination « équipements d'intérêt collectif et service public », les sous-destinations suivantes :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Les établissements d'enseignement liés aux technologies du numérique et de l'information ou dédiés à l'innovation.
- 4 – Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », les sous-destinations suivantes :
  - Les entrepôts strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement ou dédiés à l'innovation ;
  - Les bureaux strictement liés aux technologies du numérique et de l'information, à la recherche et au développement, ou dédiés à l'innovation.
- 5 – Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.



### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres à la sablière ou à l'acrotère des constructions de superstructures et ouvrages techniques. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres sur 5% maximum de la surface de la toiture, pour des questions techniques et architecturales.

## C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Hors agglomération :

Les constructions devront être implantées à une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD817.

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD817.

### Dans les autres cas :

La façade principale de la construction devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des voies publiques ou d'usage public ou de toutes autres emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

Les constructions projetées ayant une façade donnant sur la voie doivent s'implanter dans le prolongement visuel des fronts bâtis et des murs existants.

### Règles alternatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.

## D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

Les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

## E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1- Clôtures

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublé de haies végétales, une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants, les murs pleins de 2 mètres sont autorisés.

Le grillage sera de couleur gris anthracite ou vert foncé, la réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux, sa hauteur ne dépassera pas 50 cm.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Les clôtures seront perméables et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

### 2- Aspect extérieur des constructions

L'architecture intègrera la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

### 3- Traitement paysager des abords des constructions

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1- Espaces libres – plantations

30% d'espace non imperméabilisé seront aménagés en espace vert et planté sur chaque parcelle.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La minéralisation du sol doit être limitée en vue d'améliorer l'infiltration des eaux de pluies.

En cas de réalisation de clôtures végétales, la hauteur maximum ne pourra pas excéder 2 mètres sur rue ou en limite séparative, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Les parties restantes en dehors des bâtiments, parkings et stockages seront engazonnées et plantées, une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisée sur les espaces publics.

Pour les parcelles situées en limite avec la RD817, les arbres devront être organisés suivant les alignements perpendiculaires à la RD817. Par ailleurs, dans une bande de 25 mètres depuis l'axe de la RD817, des espaces verts doivent être aménagés.

### 2- Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement seront plantées, En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables. Les aires de stationnement devront être idéalement situées à l'arrière des constructions principales.

Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalent à 25% du nombre d'emplacements, la couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers, de type grave, sable, ou mélange terre-pierre.

Les aires de stationnement de 15 emplacements et plus devront comporter des ombrières photovoltaïques.

### 3- Aires de stockage, traitement des déchets

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés...).

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1- Activités artisanales et entrepôts

Une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 2- Bureaux

Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un local deux-roues d'une superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

### 3- Etablissement d'enseignement, locaux techniques

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lors de la création de nouvelles voies, elles devront présenter une plate-forme d'au moins 10 mètres de large et une chaussée d'au moins 6 mètres de large.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B-Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

## Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf en cas d'impossibilité technique, être réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...)

## C- Electricité

La création, l'extension et les renforcement des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre XI : Les règles applicables en zone AUx



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** La zone AUx est une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation future à vocation économique, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie...). Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunale.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité du quartier,
- 2- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUx 2,
- 3- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières,
- 4- Les terrains de camping et de caravaning,
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- 6- Les Habitations Légères de Loisirs,
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- 8- Les dépôt de toutes nature.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 1- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce 3 du dossier de PLU),
- 2- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE,

3- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiments (s) à usage d'activités. Il sera limité à un seul par unité foncière.

4- Les entrepôts s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,

5- Le affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

6- Les constructions dans la zone à l'exception de celle à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants doivent se soumettre aux contraintes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 juillet 2000.

### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 16 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Hors agglomération :

Les constructions devront être implantées à une distance de 25 mètres depuis l'axe de la RD817.

#### Dans les autres cas :

La façade principale des constructions devra être implantée dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres à partir de l'alignement des emprises publiques ou d'usage public.

L'implantation de la construction doit prendre en compte l'implantation des autres constructions, leur volumétrie, la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

#### E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

### ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- 1) Chaque construction participe à la construction du paysage de la ville. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère. Dans cet objectif, la demande de permis de construire doit s'appuyer sur un volet paysager complet, comportant notamment la description du paysage existant et exposant et justifiant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ces accès, de ses abords (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
- 2) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région Commingeoise.

3) L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

4) Les matériaux prévus pour être recouverts (carreau de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) ne peuvent être utilisés à nus.

5) Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

6) Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- La présence d'arbres à conserver ou restituer sur la parcelle,
- La topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Clôtures :

La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

La clôture sera constituée de préférence d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifique de persistant.

Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans l'emploi de matériaux composant les clôtures.

Les divers boîtiers et armoires de raccordement aux réseaux seront intégrés avec soin.

Aspect extérieur des constructions :

L'architecture intégrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les vriques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

Traitement paysager des abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin d participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes.
- 2) La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier.
- 3) Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

### 1- Espace libres – plantations

Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, 10% au moins des espaces non bâtis devront être engazonnés et plantés. Une palette végétale sera proposée, en accord avec l'environnement local et en cohérence avec la palette végétale utilisées sur les espaces publics.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. La minéralisation du sol doit être limitée en vue d'améliorer l'infiltration de eaux de pluies.

En cas de réalisation de clôtures végétales, la hauteur maximum ne pourra excéder 2 mètres sur rue ou en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Pour les parcelles situées en limite avec la voie de la Chapelle, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à la voie de la Chapelle.

### 2- Aire de stockage, traitement des déchets :

L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

Les aires de dépôt seront implantées à l'arrière des parcelles ; elles devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 mètres ou intégrées par des masques végétaux ou et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écran boisés...).

### 3- aires de stationnement :

Toutes les aires de stationnement seront plantées. En fonction de leur usage, seront plantés des arbres d'ombrage, des haies séparatives ou de la prairie rustique sur des sols perméables. Les aires de stationnement devront être idéalement situées à l'arrière des constructions principales. Il est imposé la plantation d'un nombre d'arbres équivalent à 25% du nombre d'emplacements. La couverture arborée ne doit pas obligatoirement souligner les trames de voirie mais elle peut aussi constituer un semis aléatoire d'aspect naturel. Pour cela, il est conseillé d'utiliser des matériaux poreux pour le stationnement des véhicules légers de type grave, ou mélange terre-pierre.

## ARTICLE 7 : Stationnement

### 1) Etablissements à usage d'équipements publics et collectifs :

Le stationnement des véhicules (y compris pour des deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

### 2) Etablissement de commerces et activité de services :

Il est exigé au moins 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### 3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

### 4) Etablissement du secteur secondaire et tertiaire :

Il est exigé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour les entrepôts, il est exigé une place de stationnement par emploi salarié.

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

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

#### 1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### 2) Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installation doivent compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères),

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront obligatoirement un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisées pour la circulation des piétons et des cycles.



### 3) Accessibilité :

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuil roulants.

## ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

### A- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter de risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### B- Assainissement

#### Eaux Usées domestiques

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au dossier de PLU (Cf, pièce 5,1), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

#### Eaux Usées non domestiques

Tout déversement d'eau usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) pourront, sauf cas d'impossibilité technique, être réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

### C- Electricité

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront de préférence être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### D- Télécommunication

Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre XII : Les règles applicables en zone 2AUx



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone** : la zone 2AUX est une zone non équipée, destinée à une urbanisation future organisée, à vocation économique. Cette zone comprend les terrains situés sur la Zone d'Activités Ouest du Saint-Gaudinois, de compétence intercommunale. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme, L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée des activités et des populations et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article 2AUX 2 est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Toute construction est interdite dans les zones 2AUX, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif (bâtiments EDF, arrêt de bus,...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

### ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

B- Hauteur des constructions

Non règlementé.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif pourront être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

#### ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non règlementé.

#### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

#### ARTICLE 7 : Stationnement

Non règlementé.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Non règlementé.

ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Non règlementé.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre XIII : Les règles applicables en zone A



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. La zone A recouvre également des habitations isolées implantées généralement au cœur des espaces agricoles et qui n'ont plus la vocation agricole. Ces espaces urbanisés de faible superficie correspondent aux habitations traditionnelles du Comminges que sont les « bordes ». Ces constructions présentent généralement un caractère architectural et patrimonial souvent remarquable. Ainsi, le présent règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A 2, est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation d matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au Règlement sanitaire Départemental, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront ^par ailleurs être réalisées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exceptée pour les exploitations nouvellement créées.

Pour les exploitations nouvellement créées, il est exigé une implantation groupée des bâtiments constituant l'exploitation.

Les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation sous réserve qu'ils soient situés à proximité de l'habitation ou au bâti agricole.

Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles et forestiers, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à leur accès.



Les sites compris dans les zones de présomption de prescription archéologique sont concernés par les dispositions des articles R.421-27 et R.421-28 instituant la possibilité donnée à une commune d'être saisie pour les travaux de démolition.

Dans les secteurs soumis à risques, se référer à la réglementation du Plan de Prévention de Risques Technologiques (PPRT) approuvé et joints en annexe du dossier de PLU.

Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre de sites archéologiques signalés devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRA, 32 rue de la Dalbade, BP811, 31080 Toulouse cedex 6; tél 05-67-73-21-14; fax 05-61-99-98-82). Par ailleurs, ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal, conformément à l'article L,531-14 du Code du Patrimoine).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans le respect du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003.

Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes et à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité :

- L'habitation ;
- Le commerce et les activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'exploitation agricole et forestière ;
- Les autres activités du secteur secondaire et tertiaire.

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (no liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension) à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :

- De 75 m<sup>2</sup> pour les piscines uniquement ;
- De 50 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments annexes.

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2.50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension/ surélévation des constructions existante à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- d'être limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant ;

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU ;

5- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

### **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article A 2.

### **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage pour les bâtiments agricoles et forestiers. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente. Des adaptations seront possible dans le cas de terrains pentus dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves, tours réfrigérantes...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtement et couleurs adaptés,...).

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas).

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles : 12 mètres au faîtage.
- Pour les bâtiments annexes : 4 mètres à l'égout du toit.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- Une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64,
- Une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD817,
- Une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

2) Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

3) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

4) Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  et  $D>4m$  mini).

1) Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D= H/2$  et  $D>3m$  mini).

1) Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Non règlementé.

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Disposition générales

1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

3- Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée, Tout pastiche est interdit.

4- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.

5- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreau de plâtre, briques creuses, parpaing, etc) ne peuvent être utilisés à nus.

Pour les constructions à vocation agricole :

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, le parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité de matériaux et des teintes utilisées.

Pour les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux :

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

Les constructions en agglomérés sont autorisées uniquement pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et lorsque le bâtiment est accolé à une construction existante.

Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- En structure lourde : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- En structure légère : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, ou laissé brut. La couverture sera en tuile canal ou similaire.

## ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies mono-spécifiques et toutes les espèces envahissantes sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

## ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 de la zone A, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

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

### ARTICLE 9 : Condition de desserte des terrains par les réseaux public d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### Eaux d'assainissement :

Eaux Usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.

## Eaux pluviales

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés permettant de retarder et de limiter l'évacuation des eaux de pluie.

### Autres réseaux :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront idéalement être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.



Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le 18/03/2024

ID : 031-200072643-20240314-202411-DE

Berser  
Levraut

# Titre XIV : Les règles applicables en zones N



CŒUR & COTEAUX  
**COMMINGES**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**Caractère de la zone :** La zone N correspond aux espaces naturels de la commune de Saint-Gaudens, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N a une vocation « strictement » naturelle et paysagère, Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation, exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental. Elle rassemble également l'ensemble des cours d'eau qui traversent le territoire communal.

La zone N comprend trois secteurs :

Le secteur Np : comprend les secteurs qui font l'objet d'un inventaire réglementaire au titre de leur richesse environnementale et écologique. Il s'agit notamment des deux ZNIEFF (type I) « Prairies humides et milieux riverains de la vallée du Jô » et « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ainsi que la zone Natura 2000 (FR7301822). Le secteur comprend également l'ensemble du réseau hydrographique de la commune.

Le secteur Nj : est réservé aux jardins familiaux.

Le secteur NI : correspond à l'emprise du Lac de Sède et du parcours de santé associé.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N 2, est interdite.

### ARTICLE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

#### Dans la zone N et le secteur Np :

L'aménagement de cheminement piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à l'activité agricole), est autorisée dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant+ extension) à condition :

- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 35 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol :

- De 75 m<sup>2</sup> pour les piscines uniquement ;
- De 50 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments annexes.

Dans la zone N et le secteur Np :

Les constructions annexes seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation et au drainage.

Les équipements d'intérêt général complémentaires à un équipement existant avec une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> maximum.

Dans le seul secteur Nj :

Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le secteur Ni :

L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit.

Toutes activités ou installations de loisirs à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols.

L'aménagement de cheminement piétonniers et cyclables et les sentes équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés, ni bitumés.

Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés sous condition :

**Dans les zones d'aléa fort :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +2,50 m au-dessus du terrain naturel.

1- L'extension/surélévation des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition :

- D'être limitée à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> maximum ;
- De ne pas créer de nouveau logement.

2- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient situés dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal à usage d'habitation existant.

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils répondent à un impératif technique non susceptible de trouver satisfaction hors de la zone inondable et qu'ils n'aggravent pas le risque de manière significative.

4- Les ouvrages et installations techniques, dont les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'île d'en bas » sur la Garonne, à condition qu'ils répondent à un impératif technique avéré.

5- L'extension limitée des constructions et installations à usage agricole ou forestière existantes à la date d'approbation du présent PLU.

6- L'extension des installations et constructions d'équipements de loisirs existantes à la date d'approbation du présent PLU et nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house...).

#### **Dans les zones d'aléa moyen à faible :**

Le plancher bas de la construction doit être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, le plancher bas des constructions devra se situer à +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

1- Les nouvelles constructions ou extensions des destinations autorisées à l'article N 2.

2- Les ouvrages et installations techniques, dont les exhaussements et les affouillements des sols, nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'île d'en bas » sur la Garonne, à condition qu'ils répondent à un impératif technique ou réglementaire avéré.

#### **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

### **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### **A- Emprise au sol des constructions**

En zone N (y compris les secteurs NI et Np) : non règlementé excepté pour les équipements d'intérêt général complémentaires dont l'emprise au sol maximale sera de 50 m<sup>2</sup>.

Dans le seul secteur Nj : l'emprise au sol est limitée à 12 m<sup>2</sup> maximum par jardin « individuel ».

#### B- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions calculée depuis le terrain naturel avant travaux est limitée à :

Pour les bâtiments agricoles et forestiers : 12 mètres au faîtage.

Pour les abris de jardins autorisés en secteur Nj : 3,5mètres à l'égout du toit.

#### C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- Une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A64,
- Une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la RD817,
- Une distance minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies, retrait étant porté à 15 mètres en présence d'arbres d'alignement.

2) Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

3) Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ou forestière devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation existante.

#### D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  et  $D>4m$  mini).

2) Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure) à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3m$  mini).

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Non réglementé.

#### Disposition spécifiques

Les ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'Île d'en bas » sur la Garonne, sont autorisés nonobstant l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus (A à E).

## ARTICLE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Disposition générales

- 1- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront de préférence adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- 3- Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.
- 4- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif.
- 5- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de pâte, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.  
Pour l'extension des constructions à vocation agricole ou forestier :  
Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.  
Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

### Pour les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront idéalement non visibles du domaine public. Ils peuvent être de deux types :

- En structure lourde : les parois sont en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche. La couverture sera en tuile canal ou similaire.
- En structure légère : les parois seront en bois, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, ou laissé brut. La couverture sera en tuile canal ou similaire.

#### Disposition spécifiques

Les ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, au lieu-dit « l'île d'en bas » sur la Garonne, sont autorisés nonobstant l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus.

#### ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Dans le cas des ouvrages et installations techniques nécessaires à la réalisation de la passe à poissons et de ses aménagements annexes, l'ensemble des espaces non bâtis seront aménagés en utilisant des revêtements perméables (chemin d'accès, plateforme au droit de l'ouvrage...).

#### ARTICLE 7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation existante à la date d'approbation du présent PLU sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

La zone de stationnement nécessaire à l'entretien des ouvrages et installations techniques de la passe à poissons et de ses aménagements annexes sera aménagée en utilisant des revêtements perméables.

## RESEAUX ET EQUIPEMENTS

### ARTICLE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les accès et la voirie privés nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article 2 de la zone N, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle ce des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les caractéristiques géométriques et mécaniques du chemin d'accès aux ouvrages et installations techniques de la passe à poissons et de ses aménagements annexes doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur afin de faciliter la circulation des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

### ARTICLE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement, alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage, ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

#### **Eaux d'assainissement :**

Eaux usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et à l'accord du SPANC.