

Département  
Haute-Garonne

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE**  
**de GRENADE-SUR-GARONNE**

*Séance du 20 septembre 2005*

L'an deux mille cinq, le mardi 20 septembre, à 20 heures 30, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués, se sont réunis sous la présidence Mr. Jean-Jacques APINE, Maire.

Etaient présents : Mr. APINE, Maire,

Mme GOUZE, Mr. ROCACHER, Mme LETOURMY, Mr. ROSELLO, Mr. VIZZINI,  
Mr. PECH, Maires Adjoints,

Mr. NADALIN, Mme MAHIEUX, Mme PETIT, Mr. TAILLEFER, Mme CHATAIGNIER,  
Mr. GAUBERT, Mr. FLORES, Mr. NALEWSKI, Mme LACRAMBE, Mr. DOBREMÉTZ,  
Mme LARRIEU, Mr. NEBOUT.

Représentés : Mme DE CONINCK, Mr. RIVOT, Mme RODENWALD-DELEYSSES,  
Mr. BOULAY, Mr. BAJADA, Mme POUESSEL.

Absents : Mme FRANCES, Melle DAMINATO, Mr. DARLES, Mme DELORD.

Secrétaire : Mme LACRAMBE.

**OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).**

Monsieur le Maire récapitule aux membres du Conseil Municipal le déroulement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Il rappelle que la loi « Solidarité et renouvellement Urbain » votée le 13 décembre 2000, avait pour ambition de réviser le droit de l'urbanisme et poursuivait deux objectifs principaux :

- *Maîtriser l'étalement urbain en assurant une meilleure cohérence du développement territorial,*
- *Inscrire les choix d'urbanisme des collectivités locales dans une logique de projet*

Les schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ont ainsi remplacé les schémas Directeurs et le Plan Local d'Urbanisme est devenu l'outil de planification de la Commune en remplacement du Plan d'Occupation des Sols.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'innovation principale de ce nouvel outil.

Symbolisant la démarche de projet et les notions de solidarité, de développement durable et de démocratie participative, il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, fondant ainsi le projet politique de la Commune pour les années à venir.

La nouveauté de cette procédure de Plan Local d'Urbanisme réside plutôt aujourd'hui dans la nécessité à afficher la traduction de la politique d'aménagement en termes de projets et la manière de mener à bien la concertation sur ses nouveaux projets pour une commune au développement rapide mais maîtrisé.

C'est dans ce contexte qu'a donc été décidée par le Conseil Municipal, le 27 janvier 2003, la mise en révision du POS en PLU

Une première phase de travail a permis l'élaboration d'un diagnostic stratégique sur la base duquel ont été définies les grandes orientations fondant le PADD.

.../...

En parallèle, et dans le respect de celles-ci, ont été travaillés les documents réglementaires pour aboutir à un projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 14 décembre 2004,

Depuis, de nombreuses consultations ainsi que l'enquête publique ont permis de recueillir des avis et des demandes sur le projet.

Monsieur le Maire explique qu'à l'issue de leur examen, est proposée l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

### **RAPPEL DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE JUSQU'A L'ARRET DU PLU**

En janvier 2003, par sa décision de mise en révision du POS en PLU, la Commune souhaitait s'inscrire dans le nouveau cadre juridique afin de prendre en compte de nouvelles orientations d'urbanisme.

Conformément aux exigences de la Loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, il convient en premier lieu d'intégrer dans un document d'urbanisme unique les deux documents d'urbanisme suivants :

- ↳ le Plan d'Occupation des Sols révisé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mai 2000.
- ↳ le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de «Grenade sud» approuvé en juin 1988.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est en second lieu rendue nécessaire pour prendre en compte le Plan de Prévention des Risques (zone inondable), le schéma d'assainissement en fin d'études, la protection des captages qui fait l'objet d'une procédure parallèle, la mise en place de nouveaux équipements publics dont un groupe scolaire.

Par la même délibération, le Conseil Municipal annonçait l'ouverture de la concertation du public et en précisait les modalités.

Outre l'ouverture d'un recueil d'expression tout au long de la procédure et jusqu'à l'arrêt du PLU, les grandes étapes d'élaboration ont été accompagnées :

- ↳ une réunion publique pour informer le public des différents projets ( Le public a été informé de cette réunion par voie de presse et affichage en différents lieux de la commune) ;
- ↳ mise à disposition du public d'un dossier avec des informations relatives aux études au fur et à mesure de l'avancement du PLU et d'un cahier pour consigner des observations ;
- ↳ information par voie de presse et d'affichage.

Cette communication régulière sur l'état d'avancement ainsi que sur le contenu du projet a permis la mobilisation des habitants de la commune et ensuite lors de l'enquête publique.

Conformément à la Loi et aux modalités précisées, la concertation du public s'est poursuivie jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

#### **Les grandes étapes :**

1. L'année 2003 a été une année d'études et de définition consacrée à l'élaboration d'un diagnostic préalable
2. Les enjeux essentiels à maîtriser dans le cadre du PLU ont été dégagés. Sur cette base les orientations générales d'aménagement ont été déclinées afin de donner forme à un véritable **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** pour la commune.

Les axes pour le développement de la commune sur lesquels s'appuie le PADD sont notamment les suivants :

- Inscrire le développement de la Commune de Grenade dans un cadre intercommunal,
- Organiser les liaisons inter-quartiers,
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel,
- Améliorer le cadre de vie, prévenir les risques et les nuisances (P.P.R.),
- Renforcer la participation des habitants au Projet de Développement Durable de la ville,
- Mettre en place des réserves foncières destinées à recevoir des équipements publics,
- Travailler sur la mixité sociale (habitat social).

Ces orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal du 9 juin 2004.

3. Enfin une troisième étape a été consacrée à la formalisation du projet de PLU dans les divers documents (rapport de présentation, règlement avec sa partie graphique, annexes techniques) qui traduisent réglementairement, techniquement et graphiquement les orientations du PADD.

Conformément à la Loi et aux modalités définies en Conseil Municipal du 27 janvier 2003, à l'occasion de la prescription, la concertation avec le public s'est ouverte dès les premières études et s'est poursuivie jusqu'à l'arrêt du PLU.

Les modalités de la concertation définies par le Conseil Municipal ont été les suivantes :

- ↳ réunion publique pour informer le public des différents projets (information par voie de presse et affichage en différents lieux de la commune) ;
- ↳ mise à disposition du public d'un dossier avec des informations relatives aux études au fur et à mesure de l'avancement du PLU et d'un cahier pour consigner des observations ;
- ↳ information par voie de presse et d'affichage ou tout autre moyen d'information.

Le public a été informé :

- par voie d'affichage à la porte de la Mairie et aux endroits habituels de la commune,
- par avis et article dans la presse,
- par un article paru dans le bulletin municipal,
- par deux réunions publiques :
  - . le 2 Juillet 2003, à 20 h30, dans la salle de cinéma de Grenade à laquelle ont assisté environ 200 personnes,
  - . le 24 septembre 2003, à 18 h, au foyer rural de Saint-Caprais, à laquelle ont assisté environ 50 personnes.

Un registre d'observations a été ouvert et tenu à la disposition du public : 50 personnes ont consigné par courrier leurs observations.

Deux réunions d'information se sont tenues en Mairie, le 23 novembre 2004 et le 7 décembre 2004, pour présenter le projet aux services et aux personnes associées, avant la présentation au Conseil Municipal.

Des réunions de travail composées d'élus ont examiné l'ensemble des demandes inscrites au registre de concertation ou formulées par courrier et vérifié qu'elles s'inscrivaient dans les orientations retenues pour une prise en compte ou non.

Après présentation du projet de PLU aux personnes associées et en réunion publique, par délibération du 14.12.2004, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation avec les habitants et a arrêté le projet de PLU.

Celui-ci a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, aux organismes qui ont demandé à être consultés sur le projet, ainsi qu'aux communes limitrophes.

#### BILAN DES RETOURS D'AVIS

Sur les 33 services, administrations et collectivités consultées, 5 ont émis un avis favorable sans réserve, 4 ont émis des remarques ou ont sollicité l'intégration de dispositions particulières de forme ou de fond, 24 n'ont pas formulé de réponse et leur avis est réputé favorable.

De manière très synthétique, les observations ont porté :

1°) De la part des services de l'Etat – Rapport du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 12 mai 2005 reprenant l'avis de tous les services de l'Etat sur :

- la présentation des documents (difficulté de lecture du document graphique du règlement),
- le projet communal (notamment les « entrées de ville »),
- les schémas d'organisation (orientations d'aménagement),
- le document graphique du règlement et la délimitation des zones,
- les dispositions réglementaires pièce écrite,
- le rapport de présentation,
- les annexes.

.../...

Toutes ces observations des services de l'Etat ont été soit justifiées dans le cas d'observations mineures maintenues, soit par prises en compte dans le document soumis à l'approbation et portées auparavant à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique (annexées au registre d'enquête publique).

2°) De la part de La Chambre d'Agriculture :

- les emplacements réservés du Conseil Général destinés aux voies de contournement de la ville.

3°) De la part du Conseil Général :

- demande de dérogation en matière de règles de stationnement pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics,
- demande de dérogation aux règles de hauteur pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics,
- demande de non-assujettissement au COS, des équipements, ouvrages et bâtiments publics.

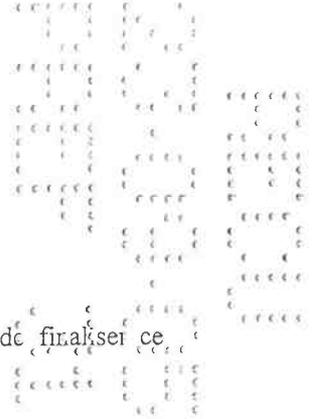
4°) De la part du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine :

- demande modification de zonage et de règlement :
  - . extension du périmètre de protection des Monuments Historiques,
  - . demande consultation de l'Agence des Bâtiments de France dans les zones concernées.

5°) De la part de la D.D.A.S.S. :

- demande de précisions en matière d'assainissement.

L'ensemble des remarques émises par les services associés a été étudié et pris en compte afin de finaliser ce dossier.



## L'ENQUETE PUBLIQUE

Afin d'en faciliter la lecture et pour une meilleure information du public, le dossier de PLU arrêté a été complété avec les documents suivants :

### **1. Pièces complémentaires.**

- ✓ les avis des services et organismes ou associés,
- ✓ un plan de repérage pour une meilleure lecture du règlement partie graphique,
- ✓ un plan de repérage des propositions de la commission d'urbanisme suite à l'avis de la DDE et des services et organismes associés.
- ✓ les propositions nouvelles du Maire,
- ✓ les dispositions réglementaires ZAC de Grenade Sud (pièces écrites, périmètre, étude d'impact),
- ✓ les orientations d'aménagement (secteur UFb - L 111 - 1 - 4).

### **2. Organisation.**

Par décision en date du 12 avril 2005, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Gérard CHOLEY, en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune.

Par arrêté municipal en date Du 6 mai 2005, la mise à l'enquête publique a été prescrite du 7 juin 2005 au 7 juillet 2005, pour une durée de 31 jours consécutifs.

Des mesures légales de publicité ont été faites par voie d'annonces dans les journaux et d'affichage sur le territoire de la commune.

Monsieur Le Commissaire Enquêteur a tenu des permanences en Mairie, les 8, 15, 22 juin 2005 et 7 juillet 2005.

La mobilisation des habitants durant cette période a été importante puisque 44 remarques figurent sur le registre et 17 courriers y sont annexés.

...

Par ailleurs, les personnes concernées par un emplacement réservé en ont été avisées par courrier en date du 7 juin 2005.

### 3. Rapport du Commissaire Enquêteur.

Celui-ci a été transmis en Préfecture et en Mairie dans le mois suivant la clôture de l'enquête publique.

Il se décompose en six parties :

- Objet de l'enquête publique,
- Observations sur le déroulement de l'enquête,
- Observations contenues dans les registres d'enquête recueillies au cours des permanences,
- Analyse des observations :
  - Observations écrites
  - Observations recueillies au cours des permanences,
  - Lettres annexées au registre d'enquête.
- Avis sur les observations,
- Conclusions.

Monsieur Le Maire souligne qu'il est important de constater que la philosophie du PLU n'a pas été remise en cause, et que la majorité des remarques ont été corrigées.

Il donne le détail des modifications apportées :

#### 1) Au vu du rapport du commissaire enquêteur.

#### Avis de la Commune

|                                  |  |             |
|----------------------------------|--|-------------|
| Règlement<br>Partie<br>graphique | Observation écrite n° 16 et 10 – Mr. DELORD<br>« souhaite que les parcelles B n° 446, 447 et 448 deviennent constructibles » (actuellement en zone Nh), le pétitionnaire souhaite les voir en zone UB<br>Justification : La municipalité ne souhaite pas développer le secteur au delà du Chemin du Tourret qui paraît une limite naturelle à l'urbanisation à ce jour       | DEFAVORABLE |
| Règlement<br>Partie<br>graphique | Observation n° 18 de Mr. FOERSTER<br>« considère que les parcelles D n° 374 et 375 devraient être classées en zone Nh (n° cadastre modifiés, nouveau n° de parcelle 960)   | FAVORABLE   |
| Règlement                        | Observation écrite n° 19 – Melle LAVAT<br>« souhaite que les extensions autorisées en zone A agricole soient portées à 30 % », alors que dans le règlement elles ne sont que de 20 %<br>Justification : la commune décide de garder les possibilités d'extension des bâtiments existants à 20 % de la surface. Les possibilités laissées aux propriétaires sont importantes. | DEFAVORABLE |
| Règlement<br>Partie<br>graphique | Observation n° 2 page 9 de Mme LAVERON et Mme ELOI<br>« souhaite que la parcelle F n° 515 limitrophe de la zone UCa soit classée constructible (réalisation d'un logement de fonction pour le futur projet d'hôtel ... )»  | FAVORABLE   |

.../...

|                                  |   |             |
|----------------------------------|---|-------------|
| Emplacements<br>Réservés         | Observation n° 9 page 12 de Mr. BORDES<br>« souhaite que l'on diminue l'emprise de l'emplacement réservé n° 40 qui est de 700 m <sup>2</sup> pour 12 mètres de large »<br>Cet emplacement réservé sera ramené à une superficie de 450 m <sup>2</sup> , laissant ainsi une superficie suffisante pour la constructibilité de la parcelle faisant l'objet de la demande | FAVORABLE   |
| Règlement<br>Partie<br>graphique | Observation n° 6 page 14 de Mr. BOUDES<br>« propriétaire des parcelles F n° 540 et 541 situées en zone agricole, soient intégrées à la zone AU limitrophe de ces parcelles (superficie 1750 m <sup>2</sup> )  | DEFAVORABLE |
| Emplacements<br>Réservés         | Observation n° 4 page 15 de Mr. CRACCO<br>« souhaite que les emplacements réservés « K et n° 10 » prévus à la révision du PLU (plus importants que dans le document du POS actuellement opposable), soient ramenés à leur périmètre initial   | FAVORABLE   |
| Règlement<br>Partie<br>graphique | Observation n° 7 page 15 de Mr. DUARTE MONTEIRO<br>« souhaite que la parcelle F n° 2053 partagée par un trait de zonage soit entièrement incluse dans la zone UBb   | FAVORABLE   |
| Règlement<br>Partie<br>graphique | Observation n° 11 page 14 de Messieurs MARTY<br>« souhaitent que les parcelles F n° 586, 1320 et 995 soient portées en zone UCa (en totalité ou en partie) »<br>La commune décide de porter en zone UCa une partie de la demande de la famille MARTY  | FAVORABLE   |
| Emplacements<br>réservés         | Observation écrite n° 10 de Monsieur BALLOUTI<br>L'emplacement réservé n° 37 prévu sur le projet pour une contenance de 1100 m <sup>2</sup> est ramené à une superficie de 660 m <sup>2</sup> . Sa largeur ne dépassera pas 6,00 mètres   | FAVORABLE   |

## 2) Nouvelles propositions de la commune.

La Commune décide de supprimer les emplacements réservés n° 29, 32 et 44,

E.R. 29 : liaison chemin de Piquette et quartier de Picotte,

E.R. 32 : création d'une nouvelle voie au lieu-dit « Piquette »,

E.R. 44 : Désenclavement de la zone d'activités - lieu-dit « Palegril »,

et de modifier l'emplacement réservé n° 12 : modification de l'E.R. 12 ancienne voie ferrée au lieu-dit « Mélican » et ceci avec l'accord du propriétaire du terrain. L'emplacement réservé qui occupait la parcelle F n° 814 est déplacé sur les parcelles F n° 133, 830, 829, 827, 828 et 140. Toutes ces parcelles sont la propriété de la même personne, propriétaire des parcelles F n° 135 et 814.

## 3) Suite à l'approbation du PPRI approuvé le 29.07.2005.

Emplacement réservé « Q » : Suite à la demande faite par Monsieur le Préfet de mettre en conformité les documents d'urbanisme de la commune avec le PPRI approuvé le 29.07.2005, l'emplacement réservé « Q » est modifié et une partie de cet emplacement réservé est restituée en zone Ni (rouge et jaune sur le document approuvé). Cet emplacement réservé est réduit aux parcelles C n° 289 et 290 et sa contenance n'est plus que de 5755 m<sup>2</sup> (initialement sa contenance était de 18750 m<sup>2</sup> et englobait la parcelle C n° 1464).

4) Nouveaux documents joints au dossier.

- ✓ PPRI approuvé le 29.07.2005,
- ✓ Périmètre de la ZAC Grenade Sud,
- ✓ Arrêté délimitant la zone à risque d'exposition au plomb,
- ✓ Décret n° 2002-839 lié à l'exposition à l'amiante,
- ✓ Arrêté instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites,
- ✓ Classement sonore des infrastructures,
- ✓ Rapport de la commission départementale des sites de la Haute-Garonne.

Par ailleurs, Monsieur le Maire précise les modifications apportées au projet de PLU suite aux observations des services :

Directeur Régional et Départemental de l'Équipement

- Article UB 4 : Règlement assainissement autonome,  
Rejet des eaux de pluie,
- Article UB 5 : Réglementation pour UBb et UBi,
- Article UB 14 : COS 0,15 pour UBb assainissement autonome  
COS 0,12 pour UBi assainissement autonome
- Article UF 1, UF 2 : Conditions de constructibilité des logements
- Article UF 10 : Article complété
- Article N 2 : Secteur Nib
- Voies bruyantes : Création d'un document intitulé  
4.4 règlement, classement sonore des infrastructures (art. R 123-24 du Code de l'Urbanisme)
- Report des périmètres concernés sur le règlement partie graphique document 4.1 (article R 123-19.1 d Code de l'Urbanisme)
- Article UA 6 : Le rappel est déplacé à l'article UA 11
- Article UA 11 : Article complété
- Article UA 12 : Article réadapté
- Caractère de la zone UB : Article modifié
- Articles UB 10-4.4 / UF 10-4.4 : Article modifié
- Article UB 12 : 1- Habitations : deux places de stationnement par logement dont une couverture pour les habitations individuelles
- Article UB 12 : Article complété
- Article UB 14 : Article modifié
- Article UC 1 : Dans la zone inondable les hôtels
- Article UC 2 : Les hôtels sont autorisés que dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- Article UF 1 : Article modifié
- Article UF 2 : Article modifié
- Caractère de la zone UF : Secteurs UFb et UFd  
Textes remaniés

- Article UF 2 : Article modifié
- Article UF 4 et UF 3 : Têtes de chapitre modifiées
- Article A 1 : Texte remanié
- Article A 2 : Texte remanié
- Na : que ce changement de destination ne concerne que la transformation des bâtiments agricoles en habitation, ou en construction liées à l'hébergement et la restauration
- Article N 2 : Secteur Nh  
Texte remanié
- Caractère de la zone N : Secteur Nia  
Texte rajouté
- Zone A : Caractère de la zone  
Prise en compte du plan d'exposition au bruit de la l'aérodrome de Toulouse-Blagnac
- Emplacement Réservé N : Application des article L 123.2 et R 123.12 du Code de l'Urbanisme.  
Selon ces deux articles, l'emplacement réservé N est destiné à recevoir des équipements publics et des logements (sociaux et accession)  
Ce projet en cours de réflexion s'appuie le schéma d'organisation de zone porté au document 4.4 et se décompose de la façon suivante :
- groupe scolaire,
  - salle de sports,
  - CLSH,
  - terrain de jeux,
  - logements (voir détail ci-dessous).
- Une étude menée avec me concours du CAUE définira le programme de logements construits sur le site. Le but recherché est de créer de la mixité en diversifiant l'offre (habitat collectif, maisons de ville, lots à bâtir), sous forme de location et accession.  
Les programmes comporteront tous types de logements (T1 au T5).

### Services Associés à la révision

#### ► Conseil Général (courrier du 20.06.05) :

Articles UA 12, UB 12 : « demande une dérogation en matière des règles de stationnement pour les équipements, ouvrages et bâtiments publics »

Modifications apportées : pour les équipements, les ouvrages et bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée

Article UB 10 : « élargir la dérogation aux règles de hauteur pour les équipements, les ouvrages et bâtiments publics »

Modifications apportées : le dépassement de la hauteur des constructions est admis pour les bâtiments publics, cheminées, antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif »

Article UB 14 : « demande que les bâtiments, équipements et ouvrages publics ne soient pas assujettis au COS »

Modifications apportées : Bâtiments, équipements et ouvrages publics : COS néant

#### ► Service Départemental de l'Architecture :

- 1) zones touchées par le périmètre d'abords de monuments historiques. Dans le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 2) Extension de la zone UA sur les secteurs qui se développent au nord et au sud des allées.

► D.D.A.S.S. :

Article UA 2 : modification du texte comme demandé par DDASS et DRDDE

Article UB 2 : modification du texte comme demandé par DDASS et DRDDE

Article UC 4 alinéa 2.1 : modification du texte comme demandé

Article UC 4 alinéa 2.2 : modification du texte comme demandé

Article UF 5 : modification du texte comme demandé

Article AU 2 : modification du texte comme demandé

Article A 4 alinéa 2.1 : modification du texte comme demandé

Article A 4 alinéa 2.2 : modification du texte comme demandé

Article A 5 : modification du texte comme demandé

Article N 4 alinéa 2.1 : modification du texte comme demandé

Article N 4 alinéa 2.2 : modification du texte comme demandé

Article N 5 : modification du texte comme demandé

► Chambre d'Agriculture et observations formulées lors de l'enquête publique, et avis du commissaire enquêteur page 21

Les emplacements réservés destinés aux voies de contournement de la commune n'ont pas changé par rapport au précédent document d'urbanisme (POS) et de plus ils sont portés au bénéfice du Département qui a souhaité les conserver.

Monsieur Le Maire expose qu'en conclusion, les propositions de modifications ou d'intégration d'éléments consécutifs au retour d'avis des services ainsi que celles prises en compte ou préconisées par le Commissaire Enquêteur constituent de simples ajustements qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU tel qu'il a été arrêté, et soumis à l'enquête publique et propose au Conseil Municipal d'approuver le PLU.

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code Général de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-10R, R 123-24 et R 123-25,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 Janvier 2003 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en fixant les modalités de la concertation,

Vu les éléments du porter à connaissance transmis par le représentant de l'Etat dans le Département de la Haute-Garonne,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2004 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu les avis des personnes publiques consultées sur le projet de PLU arrêté en application de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 juin 2005 au 7 juillet 2005,

Vu le rapport d'enquête publique de Monsieur Gérard CHOLEY, Commissaire Enquêteur,

.../...

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique nécessitent des modifications qui ne remettent pas en cause la consultation des services et organismes consultés et associés et de l'économie originale du projet,

CONSIDERANT que le projet de PLU ainsi modifié tel qu'il vient d'être présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, par 24 voix pour et une abstention (Mr. NADALIN)

APPROUVE l'ensemble des modifications apportées au projet de PLU arrêté,

CONSTATE que toutes les modifications apportées au dossier d'enquête ne sont pas des modifications de caractère substantiel et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU tel qu'il a été arrêté,

APPROUVE en conséquence le Plan Local d'Urbanisme de la commune, tel que présenté et tel qu'annexé à la présente,

DIT que conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Haute-Garonne,

INFORME que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture de la Haute-Garonne,

DIT que la présente délibération et exécutoire un mois après sa réception par la Préfecture de la Haute-Garonne et après accomplissement des mesures de publicité,

AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tous les actes aux effets ci-dessus.

Pour extrait conforme,  
Jean-Jacques APINE,  
Maire de Grenade,



Département  
Haute-Garonne  
Commune  
Grenade-sur-Garonne

|  |    |
|--|----|
| Nombre de conseillers<br>en exercice : | 29 |
| Présents :                             | 19 |
| Pouvoirs :                             | 3  |
| Absents :                              | 7  |
| Votants :                              | 22 |

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE**  
**DE GRENADE-SUR-GARONNE**

**Séance du 31 Janvier 2006**

L'an deux mille six, le mardi 31 Janvier, à 20 heures 30, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués, se sont réunis sous la présidence de Mr. Jean-Jacques APINE, Maire.

Etaient présents : Mr. APINE, Maire,

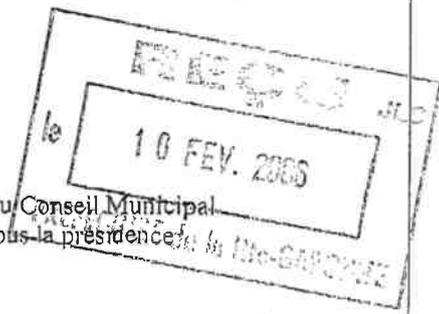
Mme DE CONINCK, Mr. ROCACHER, Mme LETOURMY, Mr. PECH,  
Maires Adjoints,

Mme FRANCES, Mr. NADALIN, Mme MAHIEUX, Mr. GAUBERT, Mr. FLORES,  
Mr. NALEWSKI, Mme LACRAMBE, Mme FRAPECH, Mr. BAJADA, Mr. DOBREMETZ,  
Mme LARRIEU, Mme POUESSEL, Mr. DARLES, Mr. NEBOUT.

Représentés : Mme GOUZE, Mr. TAILLEFER, Mme CHATAINIER.

Absents : Mr. ROSELLO, Mr. VIZZINI, Mr. RIVOT, Mme RODENWALD-DELEYSSES,  
Mr. BOULAY, Melle DAMINATO, Mme DELORD.

Secrétaire : Mr. DARLES.



**OBJET : Ajustements à apporter au P.L.U.**

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal que Monsieur le Préfet, dans le cadre du contrôle de légalité, a émis un certain nombre d'observations concernant le Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier, par courrier en date du 29.11.2005, a fait part de ses remarques et demande l'ajustement du dossier du P.L.U.

Contenu du courrier de Monsieur le Préfet du 29.11.2005 :

**REGLEMENT :**

**PARTIE ECRITE :**

*Le document est très difficilement lisible et pourra entraîner des problèmes de compréhension dans la gestion des délivrances d'autorisation et d'occupation du sol, par le fait d'avoir retranscrit dans leur intégralité dans les zones concernées, les prescriptions réglementaires du PPRI, les dispositions de l'arrêté de biotope, ainsi que celles de l'arrêté définissant le périmètre de protection des captages. Seules les prescriptions d'urbanisme doivent être reprises.*

**Dispositions générales :**

*Article 2*

*Il est fait référence au droit de préemption urbain de 1992, basé sur les dispositions du plan d'occupation des sols antérieur. Si la commune souhaite instituer à nouveau un DPU, il conviendrait qu'elle délibère sur les nouvelles zones U et AU du PLU approuvé.*

*Article 3*

*Il conviendrait d'harmoniser et de mettre en cohérence l'énumération des différents secteurs de la zone N avec le nouveau zonage ainsi qu'avec les dispositions réglementaires de cette zone.*

.../...

**• Zone UB :**

Article UB 12

Il ne peut y avoir de distinction entre l'habitat individuel et l'habitat collectif (cf. article R 123-9 du Code de l'Urbanisme). Il y aura lieu d'ôter la distinction.

**• Zone UC :**

Articles UC 1 et 2

Sur la parcelle du Secteur UCa comprise dans le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau dans la Gravière de Lagarde, toutes occupations et utilisations du sol seront interdites ou soumises à conditions sous réserve des dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 octobre 2002. Pour rappel, toute construction d'habitation y est interdite. Ces articles devront être modifiés en conséquence.

Article UC 4

Dans les zones U, la réalisation des réseaux d'électricité et de téléphone en souterrain ne peut être imposée que dans les opérations d'ensemble. Il convient de modifier cet article.

**• Zone UF :**

Articles UF 6 et 13

Ces deux articles doivent être complétés par les conclusions issues de l'étude L 111-1-4 pour ce qui concerne la partie non urbanisée de la zone UF.

**• Zone AU :**

La zone AU n'étant pas touchée par le champ d'inondation de la Garonne, il n'y a pas lieu d'édicter de règles adaptées à la zone inondable. Il conviendra de supprimer ce paragraphe qui peut prêter à confusion.

**• Zone N :**

Les articles 1 et 2 du règlement de cette zone sont à revoir et à réadapter entièrement en fonction du caractère de chaque secteur en cohérence avec les prescriptions d'urbanisme du PPR, de l'arrêté de biotope et de l'arrêté de périmètre de protection des différents captages. La lecture et la compréhension de ces deux articles sont extrêmement difficiles.

Article N 2

Le premier alinéa ne doit concerner que les extensions des habitations existantes, sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN dans les secteurs inondables.

Secteurs Na et Nh

Les dispositions n'appellent pas d'observations particulières, mais la rédaction devrait être plus compréhensible pour une lecture plus aisée.

Secteurs Nab et Nib

Secteurs de carrière situés en totalité (Nab) ou en partie (Nib) dans le périmètre de protection rapprochée des captages dans lequel l'ouverture ou l'installation de nouvelles carrières ainsi que les extensions et le renouvellement des autorisations d'exploitation sont interdites conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages du 4 octobre 2002. Aucune nouvelle carrière ne peut donc être autorisée dans ces deux secteurs ou partie du secteur. Les dispositions réglementaires doivent être en conformité avec les dispositions de l'arrêté préfectoral.

Secteur Nia

Conformément au caractère de la zone, les dispositions réglementaires de ce secteur ne doivent autoriser que le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRN.

Secteur Nid

Les deux premières phases relatives à la tenue en laisse des chiens ne relèvent pas de prescriptions d'urbanisme.

### Secteur Ni

Ce secteur paraît correspondre en grande majorité au lit de la Garonne. Il ne paraît donc pas utile d'écrire deux pages de règlement.

### Article N 13

Le dernier alinéa concerne le secteur Nib et non Nid, et le secteur de « La Gargasse » et non de « La Jouclane ».

### DOCUMENT GRAPHIQUE :

- La planche 4B devra être reproduite pour intégrer les morceaux de zonage manquants pour faire le lien avec la planche 4C.
- Il est fait état de deux emplacements réservés n° 39 à la fois sur la planche 4B et 4A. Il conviendra de supprimer celui de la planche 4B qui ne correspond à aucune réservation.
- La légende correspondant au classement sonore des infrastructures devra être en cohérence avec la trame utilisée sur le document graphique.
- Un secteur à l'Est du territoire communal sur la planche 4C n'est pas identifié (section Nh ?).

### EMPLACEMENTS RESERVES :

- Emplacement réservé n° N : Conformément aux dispositions des articles L 123-2 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, le programme de logements doit être défini réglementairement. A défaut, cette réservation prévue dans un objectif de mixité sociale ne peut être opposée au propriétaire.
- Un emplacement réservé n° 52 apparaît dans la liste mais pas sur le document graphique.

### ➤ RAPPORT DE PRESENTATION :

Le rapport de présentation n'a pas été actualisé par rapport aux événements qui se sont produits entre l'arrêt du PLU et son approbation. Entre autre :

- Zone inondable : si les documents réglementaires prennent en compte le périmètre du Plan de prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations approuvé le 29 juillet 2005, il est tout à fait regrettable que le rapport de présentation indique toujours que le document est en cours d'études ou qu'il y a lieu de tenir compte du plan submersible qui a été remplacé par ce PPRI. Ce document aurait dû être mis en cohérence avec le PPRI en vigueur.

- Zonage et superficie des zones : les pages 48 et suivantes du rapport de présentation apportent des justifications au plan de zonage. Suite à la consultation des services de l'enquête publique, celles-ci ont été diversement remaniées, ce qui n'a pas été répercuté dans le rapport de présentation, en particulier pour les secteurs des zones A et N. Pour ce qui concerne les superficies des zones, elles n'ont pas été réadaptées aux divers changements opérés : par exemple, augmentation des zones UCa et UAa, réduction des zones UBa,, UFh, Nh ... Une cohérence des explications du zonage, du caractère des secteurs et des nouvelles superficies de ceux-ci auraient dû être effectuée suite aux remaniements.

- L'étude L 111-1-4 : L'étude annexée au rapport de présentation est toujours basée sur l'ancien POS et non sur le PLU.

Le schéma rajouté en fin du rapport de présentation n'a été retranscrit ni dans les orientations d'aménagement, ni dans les dispositions réglementaires (voir remarque ci-dessus).

### ➤ PLAN DES SERVITUDES :

Servitude AS 1 à rétablir

### ➤ ANNEXES :

- Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

Les dispositions réglementaires écrites du plan de prévention des risques d'inondation ne contiennent que les pages recto. Le règlement doit être joint au dossier PLU dans son intégralité.

*- Périmètre de la ZAC :*

*Le périmètre de la ZAC doit figurer dans les annexes du dossier de PLU, conformément à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme.*

*La pièce 5.12 devra être remplacée par le périmètre de la ZAC Grenade-Sud.*

Monsieur le Maire indique que ces observations ne remettent pas en cause l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Il propose au Conseil Municipal de prendre en compte l'ensemble de ces remarques.

Monsieur le Maire indique qu'il y aurait lieu également de modifier la rédaction de l'article UB 12 – « Stationnement des véhicules - 1 – Habitations », comme suit : *Il est exigé 1,3 places de stationnement par logement, arrondies à l'unité supérieure. Cette règle ne s'applique pas aux logements sociaux (cf règlement du PLU « dispositions générales » art. 2).*

Concernant un second courrier de Monsieur le Préfet en date du 21.12.2005, il propose :

- de reclasser en zone Nhi, les parcelles cadastrées Section B n° 1147, 744, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018 et 1020, suite à un réexamen du PPRN,
- de ne pas retenir la modification relative à la zone UFi, la Commune souhaite maintenir en zone d'activités du fait de l'implantation d'une entreprise.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 20 voix pour et 2 abstentions (Mme LETOURMY et Mme CHATAINIER qui lui a donné pouvoir), donne son accord et décide d'ajuster le dossier de PLU selon les dispositions susvisées.

*Pour extrait conforme,  
Jean-Jacques APINE,  
Maire de Grenade,*



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE  
DE GRENADE-SUR-GARONNE**

**Séance du 28 février 2017**

Le mardi 28 février 2017, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués (date de la convocation : 20.02.2017), se sont réunis sous la présidence de Mr. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

***Étaient présents :***

Mr. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Les Adjoints : Mr. LACOME Jean-Luc, Mme FIORITO BENTROB Ghislaine, Mr. FLORES Jean-Louis, Mme TAURINES GUERRA Anna.

Les conseillers municipaux : Mr. BÉGUÉ José, Mme AUREL Josie, Mme LE BELLER Claudine, Mme MOREL Françoise, Mme D'ANNUNZIO Monique, Mr. BOISSE Serge, Mme BRIEZ Dominique, Mr. BEN AÏOUN Henri, Mme MERLO SERVENTI Catherine, Mme CHAUFUIS BOISSE Françoise, Mme GARROS Christine, Mr. PEEL Laurent, Mr. SANTOS Georges, Mr. DOUCHEZ Dominique, Mr. XILLO Michel, Mr. ANSELME Eric, Mme BORLA IBRES Lactitia, Mme MANZON Sabine, Mr. VIDONI-PERIN Thierry, Mr. BOURBON Philippe, Mme BEUILLÉ Sylvia.

***Représentés :*** Mr. AUZEMÉRY Bertrand (par Mme TAURINES GUERRA),  
Mme VOLTO Véronique (par Mr. BOURBON).

***Absent :*** Mr. CREPEL Pierre.

***Secrétaire :*** Mme FIORITO BENTROB.

**N° 19-2017 - Lancement d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Réactualisation.**

Mr. LACOME, Maire Adjoint, expose :

La commune de Grenade dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 septembre 2005.

Par délibération en date du 6 novembre 2008, la commune de Grenade a lancé une procédure de révision de son PLU afin de prendre en compte le cadre législatif (loi Solidarité et Renouveau Urbain, loi Urbanisme et Habitat, et loi du Grenelle de l'Environnement), ainsi que le contexte local. Malgré l'élaboration d'un diagnostic complet et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cette procédure n'a, à ce jour, pas abouti.

Il est aujourd'hui nécessaire de réactualiser les éléments définis dans la délibération initiale, ainsi que dans les documents en découlant, afin de prendre en compte les évolutions législatives (loi Grenelle 2 et loi ALUR du 24 mars 2014).

Outre la nécessité d'intégrer les nouveaux textes réglementaires, la révision du PLU est motivée par la prise en compte des objectifs suivants :

➤ Objectifs supra communaux :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord Toulousain, approuvé le 4 juillet 2012, définit Grenade comme ayant une identité forte et un rôle de pôle d'équilibre à l'échelle du territoire du SCOT. Le SCOT définit également les objectifs en termes d'accueil de la population et d'urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines,
- Le développement durable a, aujourd'hui, une place prépondérante dans les politiques de planification. Il traduit la volonté de promouvoir un développement économique respectueux des équilibres territoriaux, sociaux et environnementaux. Il s'exprime à travers un équilibre à long terme des différents espaces affectés à l'Habitat, à l'activité économique et touristique, et aux espaces naturels.

► Principaux objectifs communs :

- La réalisation d'opérations de renouvellement urbain,
- L'aménagement et la construction de nouveaux quartiers d'habitat favorisant la vie sociale et l'intégration des nouveaux arrivants,
- L'amélioration du fonctionnement urbain, en améliorant et en développant le maillage urbain et les liens entre les quartiers et en apportant une attention particulière à la liaison du cœur de la Bastide avec les nouveaux quartiers,
- Mettre en place des réserves foncières destinées à recevoir des équipements publics,
- La préservation des espaces naturels au regard des risques et couloirs écologiques (trame verte et bleue),
- Assurer l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- La revitalisation du centre-bourg : démarche globale afin d'améliorer la qualité de vie ainsi que l'attractivité du centre-ville, éviter la désertification et la dégradation de l'habitat, des commerces et des espaces publics,
- La création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) mixte à vocation économique par la communauté de communes et à vocation d'habitat par la commune.

Les modalités de concertation :

La concertation est un autre enjeu essentiel d'une procédure de révision du PLU afin de partager les réflexions et analyses au fil de la procédure. Pour permettre ces échanges, il est important que le public intéressé puisse :

- accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables, et ce pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés ;
- formuler des observations et propositions qui seront enregistrées, examinées et conservées par l'autorité compétente.

A cet effet, la commune confirme le maintien des mesures de concertation prévues par les articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, tels que définies dans la délibération du 8 novembre 2008, à savoir :

- Mise à disposition d'un registre disponible en mairie pendant toute la procédure jusqu'à la phase d'arrêt de projet du PLU ;
- Tenue de deux réunions publiques d'information générales ou sectorielles (quartiers) aux stades importants de la procédure ;
- Publication dans le bulletin municipal ;
- Information par voie de presse, affichage par ou tout autre moyen jugé utile.

Il est précisé que le bilan de la concertation sera établi par délibération du Conseil Municipal au plus tard au moment de l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'urbanisme.

Ceci exposé,

*Vu le Code de l'Urbanisme,*

*Vu en particulier les articles :*

*L.153-8 ; L.153-11 et L.153-31 et suivants relatifs aux mesures de prescription de la révision ;*

*L.101-1 et L.101-2 et suivants relatifs aux objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme ;*

*L.103-2 et suivants relatifs aux modalités de concertation ;*

*R.104-9 soumettant à évaluation environnementale la révision des PLU dès lors que son territoire est compris en tout ou partie dans une zone Natura 2000 ;*

*Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;*

*Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement en date du 3 août 2009 ;*

*Vu la loi portant engagement national pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;*

*Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;*

*Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;*

*Vu le Code de l'Environnement ;*

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;*

*Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;*

*Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 ;*

*Vu la délibération en date du 6 novembre 2008 prescrivant le lancement d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;*

*Considérant la réactualisation des objectifs poursuivis par le Commune de Grenade dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;*

*Considérant le maintien des objectifs et des modalités de concertation envisagés,*

|  |
|--|
| Accusé de réception en préfecture<br>031-213102320-20170228-19-2017-DE<br>Date de télétransmission : 02/03/2017<br>Date de réception préfecture : 02/03/2017 |
|--|

.../...

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- d'approuver la réactualisation des objectifs tels que exposés ci-dessus,
- de maintenir les modalités de concertation énoncées ci-dessus,
- d'autoriser Mr. le Maire à prendre toute disposition relative à la mise en œuvre de la procédure de révision, et notamment à relancer les études afférentes,
- de solliciter l'Etat au titre de la dotation générale de décentralisation pour atténuer la charge financière des frais matériels et d'études nécessaires à la révision du PLU,
- que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du PLU seront, soit inscrits au budget de l'exercice concerné, soit affectés en fonction des besoins.

La présente délibération :

- sera notifiée aux personnes publiques visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
  - Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
  - Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
  - Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
  - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et d'Artisanat,
  - Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
  - Aux Présidents des établissements publics directement intéressés en raison de leur objet et de leur ressort territorial, à savoir : Syndicats des Eaux, Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute-Garonne, Communauté de Communes Save Garonne et Coteaux de Cadours, SCOT Nord Toulousain.
- sera transmise pour information à Mesdames et Messieurs les Maires des communes limitrophes, à savoir : Aucamville, Ondes, Castelnaud d'Estretfonds, Saint Jory, Larra, Merville, Lauzac, Grissoles et Saint Cezert.
- sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera inscrite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (conformément aux dispositions prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme).
- sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.
- sera exécutoire de plein droit après sa transmission au Préfet, ainsi que l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

A compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Pour extrait conforme,  
Jean-Paul DELMAS,  
Maire de Grenade,



Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20170228-19-2017-DE  
Date de télétransmission : 02/03/2017  
Date de réception préfecture : 02/03/2017

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE  
DE GRENADE-SUR-GARONNE  
Séance du 5 juillet 2022**

-----

Le mardi 05.07.2022, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués (date de la convocation : 28.06.2022), se sont réunis sous la présidence de M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Etaient présents :

M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Mme MOREL CAYE Françoise, M. NAPOLI François, Mme BOULAY Dominique, Maires Adjoints.

Les conseillers municipaux :

M. LOQUET Pierre, M. CAUBET Christian, M. MONBRUN René, Mme GENDRE Claudie, M. BEN AÏOUN Henri, Mme MERLO SERVENTI Catherine, M. BOURBON Philippe, M. PEEL Laurent, Mme MOREEL Valérie, M. MARTINET Florent, Mme IBRES Laetitia, Mme VIDAL Aurélie.

Représentés : M. VIDONI-PERIN Thierry (par Mme IBRES), Mme TAURINES Anna (par Mme IBRES), Mme AUREL Josie (par Mme MOREL CAYE), Mme D'ANNUNZIO Monique (par Mme MERLO SERVENTI), Mme BRIEZ Dominique (par Mme MOREEL), M. DOUCHEZ Dominique (par M. DELMAS), M. XILLO Michel (par M. BOURBON), Mme LOUGE (par M. DELMAS).

Excusée : Mme GARCIA Hélène.

Absents : Mme MANZON Sabine, M. MILLO-CHLUSKI Romain, M. POCHON Pascal.

Secrétaire : Mme MOREL CAYE Françoise.

*(En application du V de l'article 10 de la loi n° 2021-1465 du 10.11.2021 portant diverses dispositions sanitaires, et plus particulièrement concernant la tenue des assemblées délibérantes locales : du 10.11.2021 au 31.07.2022, poursuite des mesures dérogatoires pendant l'état d'urgence sanitaire, notamment fixation du quorum au tiers des membres présents, et possibilité de deux pouvoirs au lieu d'un).*

---

**Délibération n° 72-2022.**

**Délibération décidant du retrait des délibérations n° 101/2020, 102/2020, 103/2020 du 08.09.2020.**

Vu le PLU de Grenade approuvé par délibération en Conseil Municipal le 20.09.2005,  
Vu la modification n° 1 du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 15.04.2008,  
Vu la révision simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 08.03.2010,  
Vu la délibération n° 101/2020 en date du 08.09.2020 du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,  
Vu la délibération n° 102/2020 en date du 08.09.2020 du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU,  
Vu la délibération n° 103/2020 en date du 08.09.2020 du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU,  
Vu le contrôle de légalité de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU,  
Vu le contrôle de légalité de la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU,  
Vu le contrôle de légalité de la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU,

Considérant l'absence de transmission des pièces demandées par le contrôle de légalité relatif à la modification simplifiée n°1 du PLU dans un délai de deux mois,

Considérant l'absence de transmission des pièces demandées par le contrôle de légalité relatif à la modification simplifiée n°2 du PLU dans un délai de deux mois,

Considérant l'absence de transmission des pièces demandées par le contrôle de légalité relatif à la modification simplifiée n°3 du PLU dans un délai de deux mois,

Sur proposition de Mme BOULAY, Adjointe à l'urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- dit que les délibérations prises pour les modifications simplifiées 1, 2 et 3 n'ont pas rendu ces modifications applicables, par défaut de contrôle de légalité,
- dit que l'existence de ces délibérations rend illisibles les procédures d'évolution à venir du Plan Local d'Urbanisme de Grenade en vigueur,
- décide de retirer ces délibérations pour défaut de contrôle de légalité.

*La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.*

Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20220705-72-2022-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

**Arrêté municipal n° 22 / 2022 prescrivant la modification simplifiée n° 1**  
**du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Grenade**

Le Maire de la Commune de Grenade S/Garonne,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2, L153-36, L153-37, L153-40, L153-45, L153-47, L153-48, R104-33 à R104-37,

Vu le PLU de Grenade approuvé par délibération en Conseil Municipal le 20.09.2005 ;

Vu la modification n° 1 du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 15.04.2008 ;

Vu la révision simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 08.03.2010 ;

Vu la délibération n° 72/2022 en date du 05.07.2022 retirant les délibérations d'approbation des modifications simplifiées n° 1, 2, 3 pour défaut de contrôle de légalité ;

Vu la délibération n° 19/2017 du 28.02.2017 lançant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Grenade ;

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLU de la Commune de Grenade sans attendre la révision générale ;

**A R R E T E**

Article 1<sup>er</sup> : En vertu du champ d'application défini à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLU de Grenade est mise en œuvre en vue de faire évoluer certaines parties du règlement.

Article 2 : La modification simplifiée n°1 du PLU de Grenade concernera le règlement écrit :

- la suppression des articles 5 (relatif aux superficies minimales des parcelles pour assainissement individuel) et 14 (COS) dans toutes les zones,
- la clarification des articles 11 hors périmètres monuments historiques,
- l'évolution des règles de stationnement pour les activités économiques en UA (article 12),
- la clarification des règles de stationnement en toutes zones (article 12),
- la création d'un sous-secteur en UB avec une règle de hauteur adaptée (article 10),
- l'évolution de la rédaction de l'article 13 en toutes zones,
- le dimensionnement des annexes en zones A et N,
- adaptation des règles de la zone UBa pour les équipements publics,
- ainsi que toute correction ou évolution nécessaires à une meilleure compréhension et application du PLU.

La modification simplifiée n° 1 du PMU de Grenade concernera également le règlement graphique :

- suppression d'emplacements réservés au bénéfice du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et d'emplacements réservés au bénéfice de la commune,
- identification de secteurs de PUP.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Grenade sera notifié à M. le Préfet de la Haute-Garonne, aux Personnes Publiques Associées telles que mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, à l'autorité environnementale, avant la mise à disposition du public. Si la procédure de modification simplifiée du PLU devait être soumise à évaluation environnementale suite à l'avis de l'autorité environnementale, le projet fera l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et toute autre personne intéressée.

.../...

Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20220711-22-2022-AR  
Date de télétransmission : 12/07/2022  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Article 4 : Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Grenade, l'exposé des motifs, et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale seront mis à disposition du public selon des modalités précisées par la délibération 73-2022 du 05.07.2022 et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition, M. le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibérera.

Article 6 : Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Grenade, éventuellement rectifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal, qui se prononcera par délibération motivée.

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la mairie pendant un mois et sera transmis à M. le Préfet de la Haute-Garonne.

Article 8 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Grenade, le 11 juillet 2022  
Jean-Paul DELMAS,  
Maire de Grenade



Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20220711-22-2022-AR  
Date de télétransmission : 12/07/2022  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE**  
**DE GRENADE-SUR-GARONNE**  
**Séance du 5 juillet 2022**

Le mardi 05.07.2022, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués (date de la convocation : 28.06.2022), se sont réunis sous la présidence de M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Etaient présents :

M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Mme MOREL CAYE Françoise, M. NAPOLI François, Mme BOULAY Dominique, Maires Adjoints.

Les conseillers municipaux :

M. LOQUET Pierre, M. CAUBET Christian, M. MONBRUN René, Mme GENDRE Claudie, M. BEN AÏOUN Henri, Mme MERLO SERVENTI Catherine, M. BOURBON Philippe, M. PEEL Laurent, Mme MOREEL Valérie, M. MARTINET Florent, Mme IBRES Laetitia, Mme VIDAL Aurélie.

Représentés : M. VIDONI-PERIN Thierry (par Mme IBRES), Mme TAURINES Anna (par Mme IBRES), Mme AUREL Josie (par Mme MOREL CAYE), Mme D'ANNUNZIO Monique (par Mme MERLO SERVENTI), Mme BRIEZ Dominique (par Mme MOREEL), M. DOUCHEZ Dominique (par M. DELMAS), M. XILLO Michel (par M. BOURBON), Mme LOUGE (par M. DELMAS).

Excusée : Mme GARCIA Hélène.

Absents : Mme MANZON Sabine, M. MILLO-CHLUSKI Romain, M. POCHON Pascal.

Secrétaire : Mme MOREL CAYE Françoise.

*(En application du V de l'article 10 de la loi n° 2021-1465 du 10.11.2021 portant diverses dispositions sanitaires, et plus particulièrement concernant la tenue des assemblées délibérantes locales : du 10.11.2021 au 31.07.2022, poursuite des mesures dérogatoires pendant l'état d'urgence sanitaire, notamment fixation du quorum au tiers des membres présents, et possibilité de deux pouvoirs au lieu d'un).*

---

**Délibération n° 73-2022.**

**Délibération autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification simplifiée du PLU par arrêté.**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36, L153-37, L153-45 et L153-47,

Vu le PLU de Grenade approuvé par délibération en Conseil Municipal le 20.09.2005,

Vu la modification n° 1 du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 15.04.2008,

Vu la révision simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 08.03.2010,

Mme BOULAY, Adjointe à l'Urbanisme, présente les objets pour lesquels le PLU devrait faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée, à savoir :

Concernant le règlement écrit :

- la suppression des articles 5 (relatif aux superficies minimales des parcelles pour assainissement individuel) et 14 (COS) dans toutes les zones,
- la clarification des articles 11 hors périmètres monuments historiques,
- l'évolution des règles de stationnement pour les activités économiques en UA (article 12),
- la clarification des règles de stationnement en toutes zones (article 12),
- la création d'un sous-secteur en UB avec une règle de hauteur adaptée (article 10),
- l'évolution de la rédaction de l'article 13 en toutes zones,
- le dimensionnement des annexes en zones A et N,
- adaptation des règles de la zone UBa pour les équipements publics.
- ainsi que toute correction ou évolution nécessaires à une meilleure compréhension et application du PLU,

Concernant le règlement graphique :

- suppression d'emplacements réservés au bénéfice du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et d'emplacements réservés au bénéfice de la commune,
- identification de secteurs de PUP.

Mme BOULAY précise que le projet de modification simplifiée doit faire l'objet d'une mise à disposition du public pendant un délai d'un mois minimum, afin de recueillir ses observations. Elle indique que le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de cette mise à disposition. Ces modalités doivent être portées à la connaissance du public au début de la mise à disposition.

Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20220705-73-2022-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Après avoir entendu l'exposé de Mme Boulay,  
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- autorise M. le Maire à engager par arrêté une procédure de modification simplifiée du PLU concernant les objets ci-dessus énoncés,
- décide que la mise à disposition du public sera réalisée selon les modalités suivantes :
  - information par voie de presse (JAL), d'affichage électronique en mairie, de publication dans un support de communication municipal ou tout autre moyen jugé utile,
  - mettre à la disposition du public, en mairie, pendant un mois, le rapport de la modification simplifiée du PLU
  - mettre à disposition du public, en mairie, pendant un mois un registre papier qui recueillera les observations ou propositions du public relatives aux objets de la modification simplifiée.

*A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire présentera au Conseil Municipal le bilan de cette mise à disposition.*

*Le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale le cas échéant, et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.*

*La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.*

Pour extrait conforme,  
Jean-Paul DELMAS,  
Maire de Grenade,



Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20220705-73-2022-DE  
Date de télétransmission : 07/07/2022  
Date de réception préfecture : 07/07/2022



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Toulouse, le 6 avril 2023

La cheffe du pôle territorial nord

à

Monsieur le maire  
Avenue Lazare Carnot  
31330 Grenade

**Objet : Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grenade**

La commune de Grenade a prescrit, par délibération du 05 juillet 2022, le projet de modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 septembre 2005.

L'objectif de cette procédure de modification simplifiée n°1 vise à :

- effectuer des adaptations mineures au règlement écrit ;
- supprimer des emplacements réservés dont les projets sont abandonnés ou déjà réalisés.

**Suite à l'analyse des documents transmis, mon service n'a pas de remarques particulières sur les objets de ladite procédure à l'exception des évolutions attendues dans le règlement écrit pour les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N (cf avis de la CDPENAF du 10 février 2023).**

\*\*\*

Je vous remercie de joindre le présent avis de l'État en tant que personne publique associée à disposition du public.

La cheffe de pôle territorial nord,

Catherine HOLLARD

MAIRIE DE GRENADE  
Monsieur Jean-Paul DELMAS  
Maire  
19 avenue Lazare Carnot

31330 GRENADE SUR GARONNE

*Nos réf : MM/PP/2023-2T-06*

*Dossier suivi par Lucie DUGOUJON et Olivier LEFEVRE*

[lucie.dugoujon@scot-nt.fr](mailto:lucie.dugoujon@scot-nt.fr)

[olivier.lefevre@scot-nt.fr](mailto:olivier.lefevre@scot-nt.fr)

**Objet :** Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de GRENADE SUR GARONNE

**P.J. :** Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 25 avril 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 27/03/2023, vous nous avez communiqué le projet arrêté de Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de GRENADE SUR GARONNE pour avis.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (Décision) du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien joindre au dossier mis à disposition du public.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le dossier de Modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier. La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciable. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Philippe PETIT,  
Président

25/04/2023

Le Président  
du Syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain

Philippe PETIT

X





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU NORD TOULOUSAIN**

**Décision n° 2023 /12 du 25 avril 2023**

Domaine : Urbanisme

*2.1 – Urbanisme – Documents d’urbanisme*

**Objet :** **Décision portant avis sur la Modification Simplifiée n°1 du PLU de la commune de Grenade**

**Vu** l’article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l’article L. 132-9 du Code de l’Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCOT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d’un lycée d’enseignement général, d’équipements sportifs et d’aménagements d’espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d’avis à rendre,

**Vu** la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°73-2022 en date du 5 juillet 2022 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Grenade,

**Considérant** le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Grenade, reçu en date du 27 mars 2023 au Syndicat Mixte pour avis,

**Considérant** les objets principaux de la modification simplifiée n°1 du PLU exposé dans la délibération de prescription et dans la notice explicative du projet de PLU est de mettre à jour des emplacements réservés et de faire évoluer le règlement écrit (reformulations et actualisations mineures, précisions, corrections d’erreurs et de contraintes inutiles, corrections ou compléments de fond, réglementation des extensions et des annexes en zones A et N).

**Considérant** l’exposé des motifs, des modifications et des justifications pages 3 à 93 de la notice explicative et les modifications apportées aux règlements du PLU pour satisfaire à cet objet,

**Considérant** les remarques dont le relevé est annexé à la présente Décision,

Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

## DÉCIDE

**Article 1 :** DE DEMANDER à la commune de GRENADE, avant approbation de sa Modification Simplifiée n°1 du PLU, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base des remarques annexées à la présente Décision.

**Article 2 :** D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE avec des remarques sur le projet de PLU de la commune de GRENADE :

- La réglementation de l'emprise au sol en zones UA, UBa, UBb, UBc et UCa
- Les modifications apportées au règlement écrit en zone A et N du PLU

**Article 3 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

A Villeneuve-lès-Bouloc, le 25 /04 /2023

Pour extrait conforme

Le Président,  
Philippe PETIT

25/04/2023

LE PRÉSIDENT  
du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain  
Philippe PETIT



Signé par : Philippe PETIT

## Annexe à la Décision n° 2023 /12 du 25 avril 2023 :

### Relevé des remarques sur la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Grenade

#### 1 Remarques :

##### 1.1 Sur la réglementation de l'emprise au sol en zone U du PLU

**Remarque 1.1 :** Dans la notice explicative, partie modification du règlement écrit, il n'est pas réglementé l'emprise au sol pour les zones UA, UBa, UBb, UBc et UCa (article 9 du règlement écrit). Cette non-réglementation interroge fortement le syndicat. Il est attendu une intensification des zones U « la plus importante possible » mais avec une réflexion sur les secteurs pouvant être densifiés « dans les quartiers les plus favorables à cet effort » au regard de plusieurs paramètres indiqués dans la P113. Il se pourrait que ces zones évoluent fortement sans pouvoir garantir la maîtrise de l'urbanisation, pourtant souhaitée par la commune.

### **P113 INTENSIFIER ET DENSIFIER LA CONSTRUCTION DANS LES TERRITOIRES URBANISES**

Chaque document d'urbanisme optimise les capacités d'accueil en zone déjà urbanisée (y compris par le biais de la mobilisation des logements vacants et par l'utilisation planifiée des possibilités de renouvellement urbain) et priorise la production de nouveaux logements au sein de ces territoires, en ayant toutefois le souci d'éviter une accentuation du phénomène de dispersion urbaine. Il est ainsi recherché un objectif de production en zone urbaine le plus important possible, dans les quartiers les plus favorables à cet effort de densification, au regard :

- de la présence ou de la proximité d'équipements, commerces et services,
- de l'éventuelle desserte en transports en commun,
- de la sensibilité paysagère, écologique ou patrimoniale des lieux,
- de la nécessité de clarifier les limites entre espaces urbains et milieux naturels, agricoles et forestiers.

- de leur niveau d'équipement, notamment de la capacité des réseaux.

Pour ce faire, lors de l'élaboration ou la révision de tout document de planification urbaine locale, il est engagé une analyse des capacités de densification des zones déjà urbanisées qui :

1. détermine les potentiels de renouvellement ou de restructuration urbaine,
2. quantifie les disponibilités foncières en zone urbaine, en cohérence avec les objectifs recherchés de densité de la construction,
3. qualifie les territoires et quartiers pour lesquels l'effort de densification est le plus adapté et justifié.

La détermination des secteurs considérés comme déjà urbanisés, sur lesquels les objectifs présents s'appliquent, est précisée par chaque commune dans le respect du principe suivant : sont considérés comme secteurs déjà urbanisés l'ensemble des terrains situés en zone U des POS/PLU et cartes communales, à l'exclusion des ensembles fonciers non-urbanisés qui totalisent au moins 1 hectare, qu'ils soient situés en enclave ou en extension.

##### 1.2 Sur les modifications apportées au règlement écrit en zone A et N du PLU

**Remarques 1.2 :** Des modifications apportées au règlement écrit en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) du PLU en vigueur interrogent. Il conviendrait de prendre en compte l'avis de la CDPENAF sur la réglementation des annexes et des extensions des habitations existantes dans ces zones du PLU.

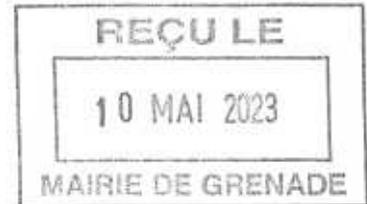
**Mairie de GRENADE**

**De:** BP-CDA31-URBANISME <urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr>  
**Envoyé:** mercredi 10 mai 2023 08:46  
**À:** Mairie de GRENADE  
**Cc:** Aude VIELLE; Jacqueline BESSETTES  
**Objet:** Avis 1ère modification simplifiée du PLU de Grenade  
**Pièces jointes:** 2023\_143-Modification simpl n°1 PLU Grenade 20230417 - V2 (signed).pdf

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint l'avis de la Chambre d'agriculture sur le dossier cité en objet.

Bien cordialement



**Service urbanisme**

☎ 05 61 10 43 01

✉ [urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr](mailto:urbanisme@haute-garonne.chambagri.fr)

🌐 <https://haute-garonne.chambre-agriculture.fr/>

📍 Chambre d'agriculture de Haute-Garonne

32 rue de Lisieux - CS 90105  
31026 TOULOUSE CEDEX 3



**CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE**

Cette année, je fais le bon choix pour remplir ma déclaration PAC 2023

Je prends mon rendez-vous en ligne



MONSIEUR JEAN-PAUL DELMAS  
MAIRIE DE GRENADE  
19 AV. LAZARE CARNOT

31330 GRENADE

Réf : GD.JB.SD.2023\_143  
Service urbanisme et foncier  
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE  
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 17 avril 2023

**Siège social**

32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Objet : 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU de Grenade**

Monsieur le Maire,

**Antennes**

Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

Vous nous avez transmis pour avis le dossier concernant la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU de Grenade, le 23 mars 2023, reçu le 27 mars 2023.

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

Les modifications apportées au dossier concernent la mise à jour des emplacements réservés et du règlement écrit notamment vis-à-vis de la réglementation des extensions et annexes en zones A et N.

28 route d'Éaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

Concernant les règles d'extensions et d'annexes des constructions d'habitations existantes en zones agricoles et naturelles, nous rappelons qu'elles doivent être **strictement conformes à la note de cadrage de la CDPENAF**, (voir l'annexe fournie dans le dossier sur l'avis de la CDPENAF du 9 février 2023, qui précise les points à reprendre).

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

Les autres modifications n'ont pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

**En conséquence, nous émettons un avis favorable** au projet de 1<sup>ère</sup> modification simplifiée, **sous réserve** de la prise en compte des observations ci-dessus.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**

*Guillaume DARROUY*

✓ Certified by  yousign

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 9411Z

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

Nouveau message

Boîte de réception

En attente

Messages envoyés

Brouillons 1

Spam

Corbeille

Catégories

Plus

Libellés

[Imap]/Trash

LAURELINE

LOU

MZ

VACANCES

BAIE DE SOMME 2021

DORDOGNE 2021

SCANDINAVIE

VIETNAM LOLY

Plus

**De :** cdpenaf - DDT 31/SEA emis par GOUBY Stephen (chef d'unité, adjoint au chef de service) - DDT 31/SEA/UFEA <ddt-cdpenaf@haute-garonne.gouv.fr>  
**Envoyé :** mercredi 22 mars 2023 11:21  
**À :** Anne RUFFAT <a.ruffat@mairie-grenade.fr>  
**Cc :** MATEU Sophie (chargée de territoire Nord Toulousain) - DDT 31/ST/PTN/UPP-NTL <sophie.mateu@haute-garonne.gouv.fr>  
**Objet :** Re: [INTERNET] RE: Avis CDPENAF commune de Grenade

Bonjour,

En effet le terme "simplifié" n'est pas mentionné. Je peux le rajouter et faire re-signer l'avis si vous le souhaitez?

En ce qui concerne l'avis, j'ai repris votre règlement:

- pour les membres de la commission, le critère emprise maximale au sol n'est pas respecté car la doctrine est la suivante "l'emprise maximale au sol totale des constructions (extension comprise) ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>". Sauf erreur de notre part vous mentionnez "l'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 80 m<sup>2</sup> se surface de plancher". L'emprise au sol totale (extension comprise) pourrait donc excéder les 200 m<sup>2</sup>.

- pour le critère emprise maximale au sol totale des annexes, la doctrine de la CDPENAF est de 50 m<sup>2</sup> maximum (hors piscine). Sauf erreur de notre part vous mentionnez "l'ensemble des annexes à l'habitation (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol". L'emprise au sol pourrait donc excéder les 50 m<sup>2</sup> si des annexes existent déjà.

En espérant avoir répondu à vos interrogations,

Bien cordialement,

1 pièce jointe • Analyse effectuée par Gmail



Répondre

Transférer



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis conforme  
de dispense d'évaluation environnementale,  
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,  
sur la 1ère modification simplifiée du PLU à GRENADE (31)**

N°Saisine : 2023-011452

N°MRAe : 2023ACO41

Avis émis le 02 mars 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2023-011452 ;**
- **1ère modification simplifiée du PLU à GRENADE (31) ;**
- **déposée par la personne publique responsable Commune de Grenade-sur-Garonne ;**
- **reçue le 27 janvier 2023 ;**

**Considérant** qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Rend l'avis conforme qui suit :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

Le projet de 1ère modification simplifiée du PLU à GRENADE (31), objet de la demande n°2023 - 011452, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

#### **Article 2**

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022).



---

## ATTESTATION

---

Je soussigné Jean-Paul DELMAS, Maire de Grenade, atteste que l'avis annonçant la consultation du public dans le cadre de la modification simplifiée n° 1 du PLU prévue du 03.04.2023 au 04.05.2023, a été diffusé via les différents supports de communication de la Commune de Grenade, comme suit :

- Ouverture d'un onglet spécifique sur la page d'accueil du site Internet de la Mairie le 24/03/2023,
- Information sur l'application INTRAMUROS le 24/03/2023,
- Affichage sur le panneau réglementaire d'entrée de la Mairie le 23/03/2023,
- Affichage sur les panneaux lumineux route d'Ondes et route de Toulouse le 24/03/2023,
- Post sur Facebook le 24/03/2023,
- Flash avril 2023 : distribution dans toutes les boîtes aux lettres à partir de la semaine 13 et jusqu'à la fin de la semaine 14.

En foi de quoi la présente attestation a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Grenade, le 24.03.2023

Jean-Paul DELMAS,  
Maire de Grenade,





**legales-online.fr**

le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises

**05 62 11 37 37**

[contact@legales-online.fr](mailto:contact@legales-online.fr)

## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM302989, N°182792 ) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**

Date de parution : 22/08/2022

Fait à Toulouse, le 21 Juillet 2022

Le Gérant

Bernard MAFFRE

### AVIS AU PUBLIC

#### MAIRIE DE GRENADE

##### Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GRENADE

Le public est informé que, par arrêté n°22/2022 en date du 11 juillet 2022, le Maire de Grenade a lancé une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GRENADE afin de procéder à diverses modifications concernant le règlement écrit et le règlement graphique.

Cet arrêté est affiché sur la borne multimédia de la mairie de GRENADE et accessible sur le site internet de la mairie (onglet vie municipale). La délibération du 5 juillet 2022, n°73-2022, précise les modalités de mise à disposition du dossier au public, qui seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition par affichage et publication.

Consultation sur [www.legales-online.fr](http://www.legales-online.fr); [www.actulegales.fr](http://www.actulegales.fr): loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES

**SNC L'Agence** au capital de 385 000 €uros

Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex

RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire : FR22404010209

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE  
DE GRENADE-SUR-GARONNE  
Séance du 23 Mai 2023**

Le mardi 23.05.2023, à 19 heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Grenade, régulièrement convoqués, se sont réunis sous la présidence de M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Etaient présents :

M. DELMAS Jean-Paul, Maire de Grenade.

Mme MOREL CAYE Françoise, M. NAPOLI François, Mme BOULAY Dominique, M. VIDONI-PERIN Thierry, Mme TAURINES Anna, Maires Adjoints.

Les conseillers municipaux :

M. CAUBET Christian, Mme D'ANNUNZIO Monique, M. MONBRUN René, Mme GENDRE Claudie, M. BEN AÏOUN Henri, Mme MERLO SERVENTI Catherine, M. BOURBON Philippe, M. PEEL Laurent, Mme MOREEL Valérie, M. XILLO Michel, M. MARTINET Florent, Mme IBRES Laetitia, Mme LOUGE Monique.

Représentés : Mme AUREL Josie, (par Mme MOREL CAYE), Mme BRIEZ Dominique (par Mme MOREEL), Mme MANZON (par Mme LOUGE), Mme VIDAL Aurélie (par M. MONBRUN).

Absents : M. LOQUET Pierre, Mme GARCIA Hélène, M. MILLO-CHLUSKI Romain, M. POCHON Pascal.

Secrétaire : M. CAUBET Christian.

---

Délibération n° 38-2023.

**Bilan de la consultation du public et approbation de la Modification simplifiée n° 1 du PLU de Grenade.**

**Exposé**

Par délibération n° 73-2022 en date du 5 juillet 2022, le Conseil Municipal a délibéré pour lancer la procédure de Modification Simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grenade, en vue de faire évoluer le règlement écrit et le règlement graphique du PLU en vigueur.

Cette même délibération n° 73-2022 en date du 5 juillet 2022 a défini les modalités de mise à disposition du public du projet de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade :

- information par voie de presse (Journal d'Annonces Légales), d'affichage électronique en mairie, de publication dans un support de communication municipal ou tout autre moyen jugé utile,
- mettre à la disposition du public, en mairie, pendant un mois, le rapport de la modification simplifiée du PLU
- mettre à disposition du public, en mairie, pendant un mois un registre papier qui recueillera les observations ou propositions du public relatives aux objets de la modification simplifiée.

Par arrêté municipal n° 22/2022, le Maire de Grenade a prescrit la Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade.

Le dossier de la Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade a été notifié à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) le 26 janvier 2023, dans la cadre d'un examen au cas par cas, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 23 mars 2023.

La mise à disposition du public s'est tenue du 3 avril 2023 au 4 mai 2023 inclus.

La présente délibération a pour objet d'examiner les avis émis par les Personnes Publiques Associées, de délibérer sur le bilan de la consultation du public du projet de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade tel qu'il va être présenté et d'approuver le projet, avec ses modifications induites par les avis ou remarques.

**I. Objets de la Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade**

La procédure a pour objet de faire évoluer le règlement écrit et le règlement graphique du PLU de Grenade.

Concernant le règlement écrit :

- la suppression des articles 5 (relatif aux superficies minimales des parcelles pour assainissement individuel) et 14 (COS) dans toutes les zones,
- la clarification des articles 11 hors périmètres monuments historiques,
- l'évolution des règles de stationnement pour les activités économiques en UA (article 12),
- la clarification des règles de stationnement en toutes zones (article 12),
- la création d'un sous-secteur en UB avec une règle de hauteur adaptée (article 10),

- l'évolution de la rédaction de l'article 13 en toutes zones,
  - le dimensionnement des annexes en zones A et N,
  - adaptation des règles de la zone UBa pour les équipements publics
  - ainsi que toute correction ou évolution nécessaires à une meilleure compréhension et application du PLU,
- Concernant le règlement graphique :

- suppression d'emplacements réservés au bénéfice du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et d'emplacements réservés au bénéfice de la commune,
- identification de secteurs de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Les évolutions souhaitées ne relèvent pas de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, ils rentrent dans le champ d'application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de Modification Simplifiée du PLU de Grenade est justifiée.

L'identification de secteurs de Projet Urbain Partenarial (PUP) a été abandonnée en raison de la délibération n° 103-2022 instaurant des taux de Taxe d'Aménagement majorés sectoriels, en date du 27 septembre 2022.

## II. Avis de la MRAE

La MRAE a rendu son avis en date du 2 mars 2023 et considère que, au regard des éléments transmis et des enjeux connus par la MRAE, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, et sur la santé humaine. Elle dispense d'évaluation environnementale le dossier de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade.

## III. Avis des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la procédure, le dossier de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade a été notifié aux PPA, conformément au Code de l'Urbanisme.

Les PPA avaient jusqu'au 24 avril 2023 pour, le cas échéant, faire leurs remarques.

Cinq réponses ont été reçues :

- Avis de la CDPENAF reçu par mail le 22/03/2023 puis le 23/03/2023
- Avis de la chambre des métiers reçu le 07/04/2023
- Avis de la DDT reçu le 19/04/2023
- Avis de la commune de Grisolles reçu le 20/04/2023
- Avis du SCoT reçu (hors délais) le 28/04/2023
- Avis de la chambre d'agriculture reçu (hors délais) le 10/05/2023
- Avis du Conseil Départemental 31 reçu (hors délai) le 22/05/2023.

En réponse à l'avis de la CDPENAF, repris dans les avis de la DDT, du SCoT et de la chambre d'agriculture, la commune de Grenade propose de faire évoluer la rédaction du règlement des zones A et N relatif aux extensions et annexes des habitations existantes, dans le sens demandé par cette institution. Ainsi la rédaction du règlement article 9 relatif à l'emprise au sol (zone A et zone N) deviendra :

### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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

En réponse à la remarque relative à l'emprise au sol, attachée à l'avis favorable du SCoT, il est précisé que réglementer l'emprise au sol des zones UA, UBa, Ubb, UBc, et UCa ne fait pas partie des objets de cette modification simplifiée, et au regard des secteurs concernés, cela conduirait potentiellement à réduire (ou augmenter) les possibilités de construire, ce qui ne relève pas de la procédure de modification simplifiée du PLU. La réduction des possibilités (théoriques) d'emprise au sol vient à diminuer les possibilités de construire. Cela relève de la modification « ordinaire » du PLU L153-41 2°. Tout comme l'augmentation de plus de 20% des possibilités de construire.

La remarque du SCoT est prise en compte dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, prescrite par délibération n° 19-2017 du 28/02/2017 lançant la procédure de révision du PLU de Grenade.

#### IV. Déroulement et bilan de la consultation du public

Le dossier du projet de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade ainsi que les pièces administratives de la procédure et les avis des PPA au fur et à mesure de leur réception ont été mis à disposition du public du 3 avril 2023 au 4 mai 2023 inclus, à la mairie de Grenade, service urbanisme. Le dossier était également disponible sur le site internet de la commune, onglet dédié en première page du site.

Conformément à la délibération n° 73-2022 en date du 5 juillet 2022 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public, l'information du public a été assurée par voie de presse dans la Dépêche du Midi publiée le 22/08/2022, par affichage sur la borne d'annonces légales de la mairie de Grenade le 23/03/2023, sur un onglet dédié du site internet de la commune le 24/03/2023, sur l'application Intramuros le 24/03/2023, sur les panneaux lumineux de la route d'Ondes et de la route de Toulouse le 24/03/2023, par post sur Facebook le 24/03/2023, dans le « Grenade infos » du mois d'avril 2023.

Le public pouvait formuler ses observations soit par écrit depuis le site internet de la mairie, onglet dédié et mail dédié, soit par courrier, soit sur la boîte mail « urbanisme@mairie-grenade.fr » soit sur un registre papier au service urbanisme de la mairie. Le dossier mis à disposition du public était constitué des pièces administratives, de l'avis conforme de la MRAE, des avis émis par les PPA au fur et à mesure de leur réception, ainsi que la notice explicative exposant le projet, du règlement modifié (pièce écrite et pièces graphiques).

#### Observations du public et prise en compte :

Aucune observation du public n'a été déposée sur le dossier papier.

Aucun mail n'est parvenu depuis le serveur dédié sur le site internet de la mairie.

Cinq demandes sont parvenues sur la boîte mail urbanisme@mairie-grenade.fr avec en objet la mention de la Modification Simplifiée n° 1 du PLU. L'une ne concernait pas la Modification Simplifiée n° 1 du PLU. Les autres personnes ayant fait une demande d'être reçues l'ont été par Mme Ruffat, chef de projet planification urbaine et stratégique. Les demandes étaient simplement informatives, ou concernaient la révision générale du PLU. Une présentation du contenu de la modification simplifiée leur a été faite. L'information du versement du PLU de Grenade sur le Géoportail de l'Urbanisme à l'issue de la Modification Simplifiée n° 1 du PLU a été délivrée.

Il n'y a pas de réponse à apporter aux observations du public dans le cadre de cette Modification Simplifiée n° 1 du PLU.

#### Décision

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36, L153-37, L153-45 et L153-47,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale nord toulousain, approuvé le 4 juillet 2012, modifié le 20 décembre 2016, mis en compatibilité le 12 juin 2019, modifié simplifiée le 1<sup>er</sup> décembre 2020,

Vu le PLU de Grenade approuvé par délibération en conseil municipal le 20 septembre 2005,

Vu la modification n° 1 du PLU approuvée par délibération en conseil municipal le 15 avril 2008,

Vu la révision simplifiée n° 1 du PLU approuvée par délibération en conseil municipal le 08 mars 2010,

Vu la délibération n° 19-2017 du 28/02/2017 lançant la procédure de révision du PLU de Grenade,

Vu la délibération n° 73-2022 en date du 5 juillet 2022 lançant la procédure de Modification Simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grenade, et définissant les modalités de mise à disposition du public du projet,

Vu l'arrêté municipal n°22/2022 en date du 11 juillet 2022 prescrivant la Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade,

Vu l'avis conforme de la MRAE n°2023ACO41 en date du 2 mars 2023, dispensant d'évaluation environnementale le dossier de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade,

Vu l'avis de la CDPENAF reçu par mail le 22/03/2023 puis le 23/03/2023,

Vu l'avis de la chambre des métiers reçu le 07/04/2023,

Vu l'avis de la DDT reçu le 19/04/2023,

Vu l'avis de la commune de Grisolles reçu le 20/04/2023,

Vu l'avis du SCoT reçu (hors délais) le 28/04/2023,

Vu l'avis de la chambre d'agriculture reçu (hors délais) le 10/05/2023,

Vu l'avis du Conseil Départemental reçu (hors délai) le 22/05/2023,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 11 mai 2023,

Vu le dossier de modification simplifiée tel qu'annexé à la présente délibération,

Entendu l'exposé,

Sur proposition de Mme BOULAY, Adjointe à l'Urbanisme,

après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

#### Article 1

De confirmer que la consultation du public et la mise à disposition du projet de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade s'est déroulée aux dates et selon les modalités prévues initialement.

Article 2

D'approuver le bilan de la mise à disposition du public, tel qu'il vient d'être présenté.

Article 3

D'approuver le projet de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade joint à la présente délibération et intégrant les évolutions souhaitées par la CDPENAF dans le règlement des annexes et extensions des constructions d'habitations existantes.

Article 4

De procéder, en application des articles R153-20 à R153-22 du code de l'urbanisme, à l'affichage de la délibération à la mairie de Grenade pendant une durée de 1 mois, à son insertion dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'à sa publication sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L133-1 du code de l'urbanisme.

Article 5

De tenir à la disposition du public la présente délibération, ainsi que le dossier de PLU modifié de façon simplifiée à la mairie de Grenade, service urbanisme. Ce document étant également consultable en préfecture de Haute-Garonne. Le dossier de Modification Simplifiée n° 1 du PLU de Grenade sera consultable sur le Géoportail de l'urbanisme et partiellement sur le site internet de la commune.

Article 6

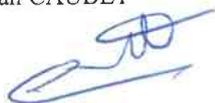
De préciser que la présente délibération sera exécutoire, en vertu des articles L153-23 et L153-48 du code de l'urbanisme, à compter de la publication du dossier sur le portail national de l'urbanisme et de sa transmission au préfet de Haute-Garonne.

Article 7

D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes afférents.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire,  
Christian CAUBET



Le Maire,  
Jean-Paul DELMAS,



HAUTE-GARONNE  
GRENADÉ-SUR-GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes  
PLURALITÉS

06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

Approuvée le :

Exécutoire le :

NOTICE EXPLICATIVE

1



## PROCÉDURE DE MODIFICATION

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

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

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

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

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

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

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

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

## OBJET ET LEGITIMITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

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

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

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

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

### Dans la mesure où les évolutions souhaitées :

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

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

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

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

Le dossier à transmettre à la MRAE devra comprendre :

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

La MRAE aura ensuite :

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

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

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

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

## **MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU**

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

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

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

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

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

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

## 1. Emplacements réservés au bénéfice du Conseil Départemental

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VOIES POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE : ELARGISSEMENT VOIES

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

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

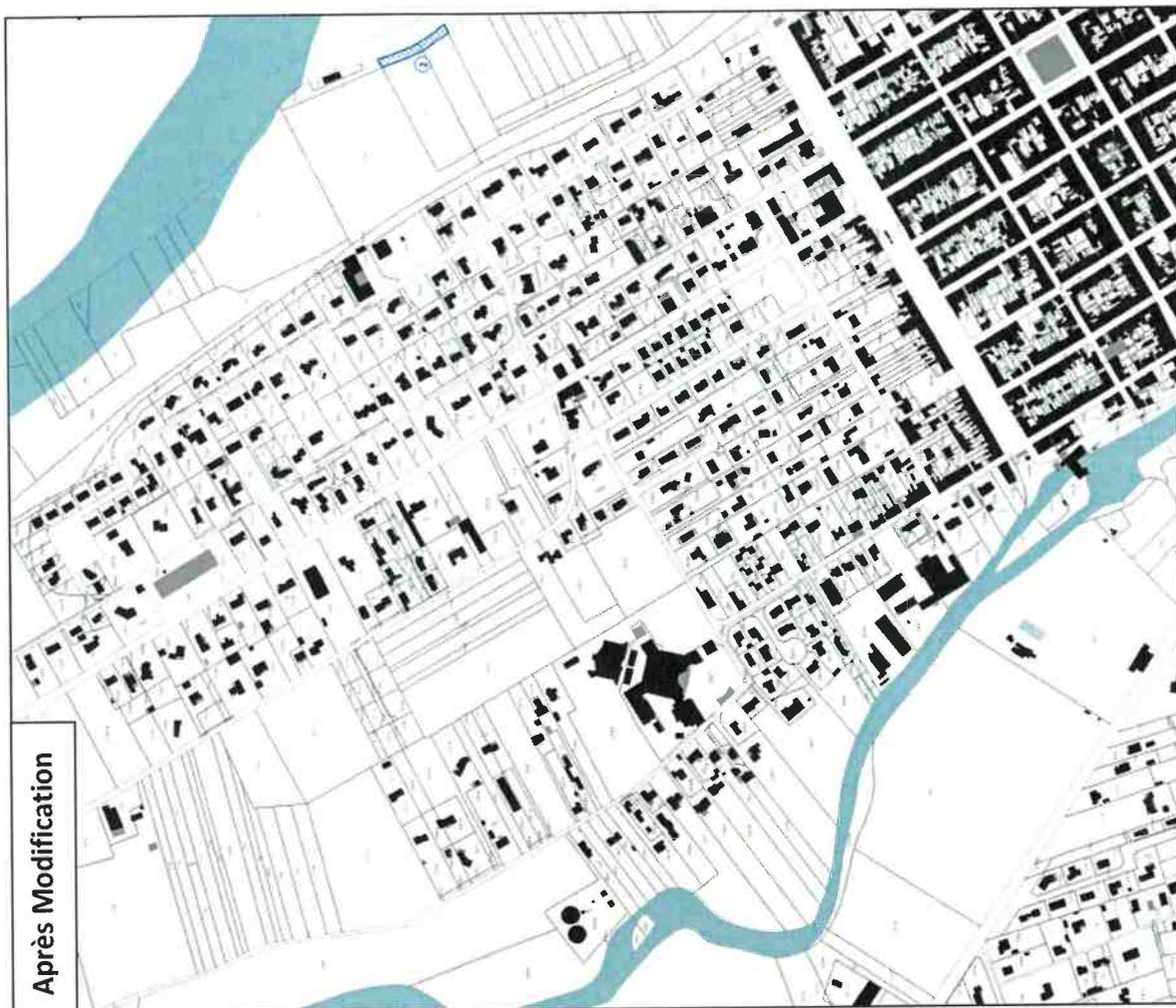
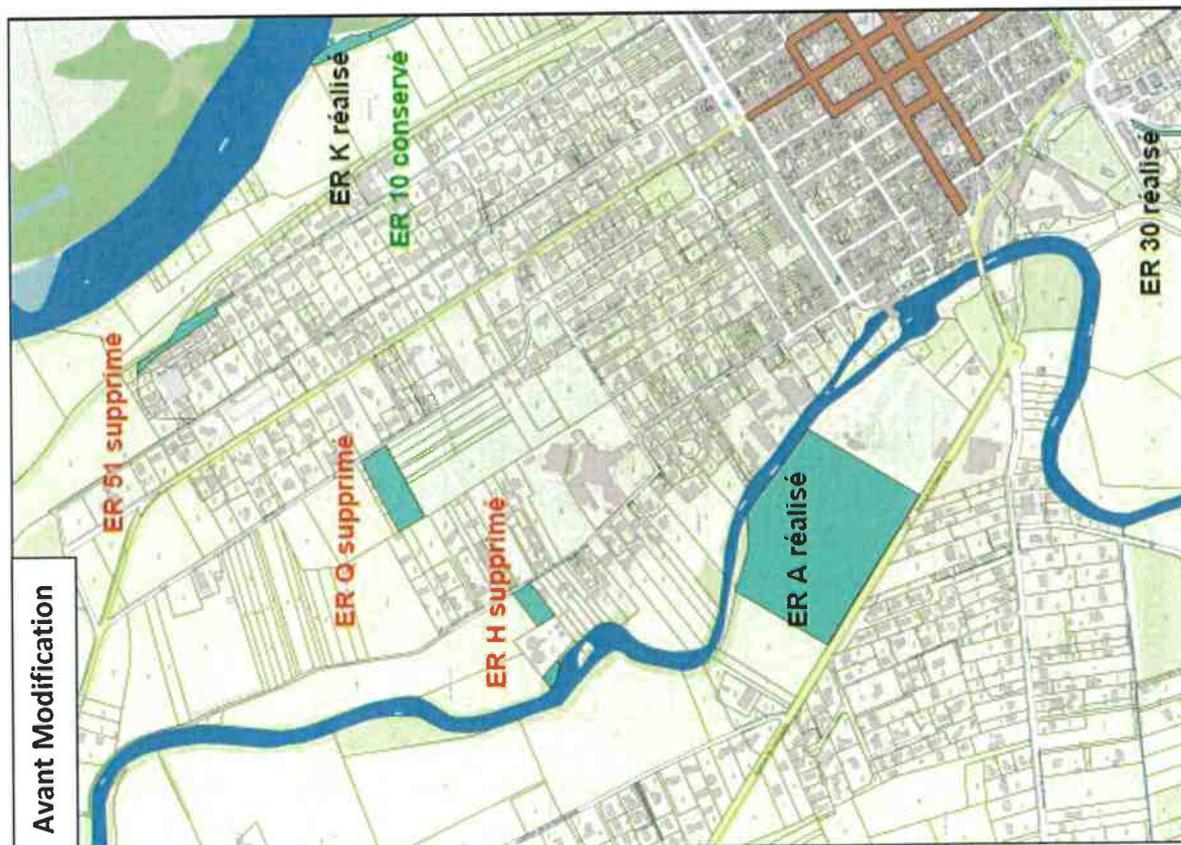
EQUIPEMENTS PUBLICS POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE

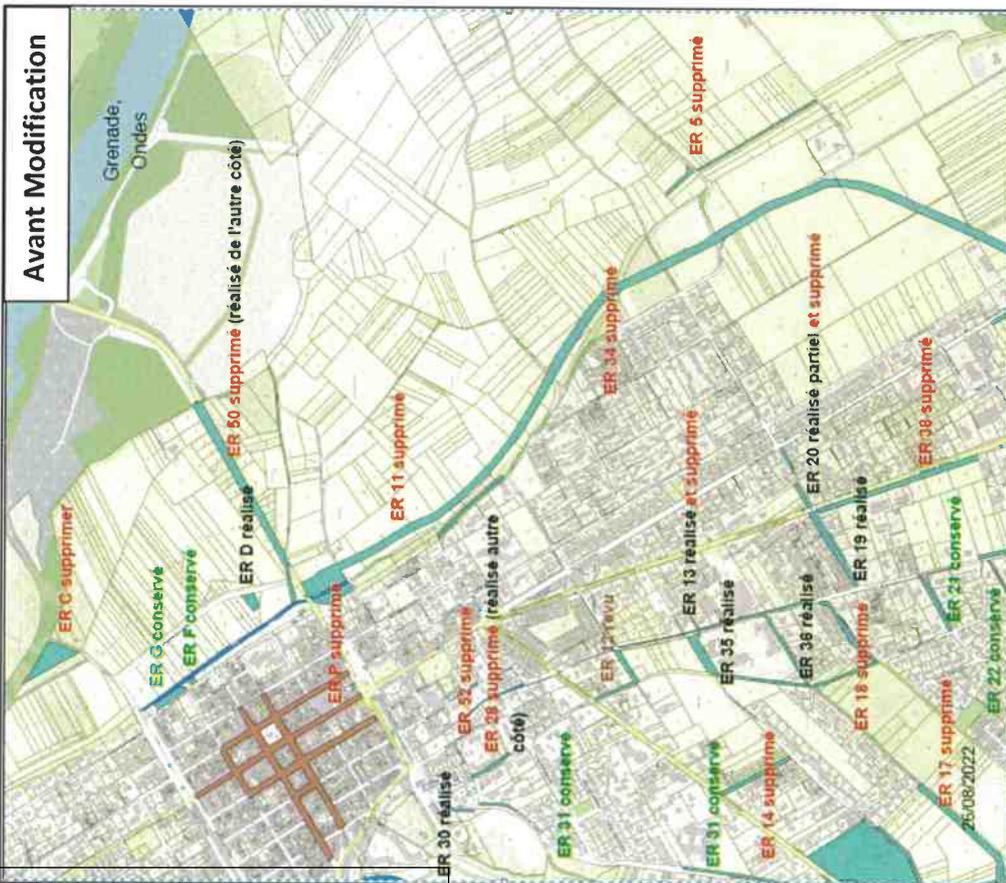
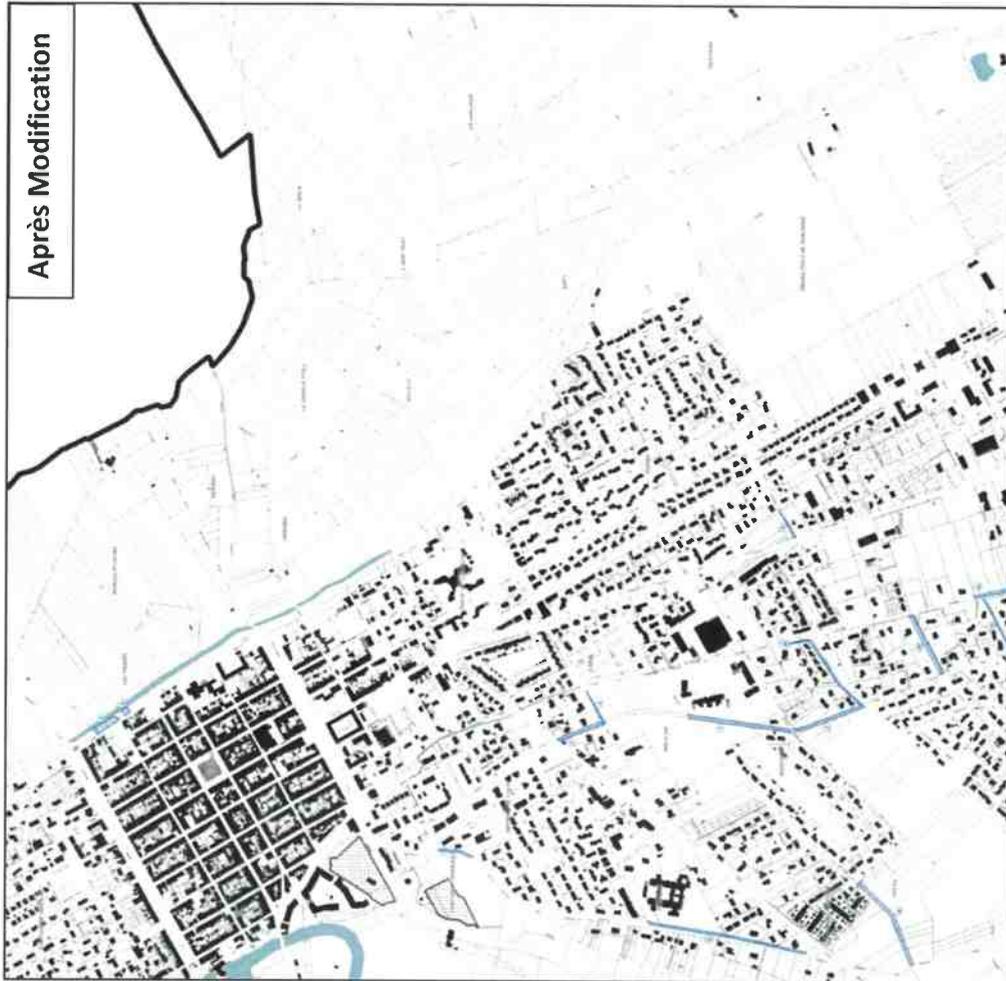
| N°                                     | Destination   | Superficie m2  |
|--|---|----------------|
| A                                      | Extension du complexe sportif lieu dit "La Pérignone"   | 49 800         |
| C                                      | Aménagement d'une aire de loisirs, lieu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

## Emplacements réservés après la modification du PLU

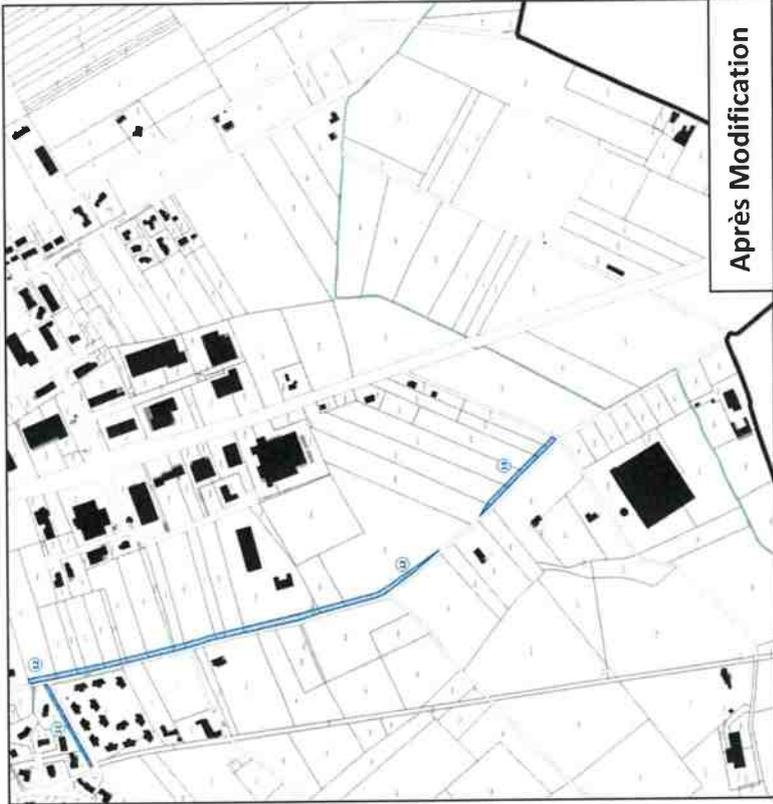
| NUMÉRO | DÉNOMINATION  | BÉNÉFICIAIRE                              | SURFACE (en m <sup>2</sup> ) |
|--------|---|---|------------------------------|
| 1      | Elargissement de la RD17 - largeur : 6 mètres                                     | Conseil Départemental de la Haute-Garonne | 38915    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

## 5. ZONAGE AVANT/APRÈS

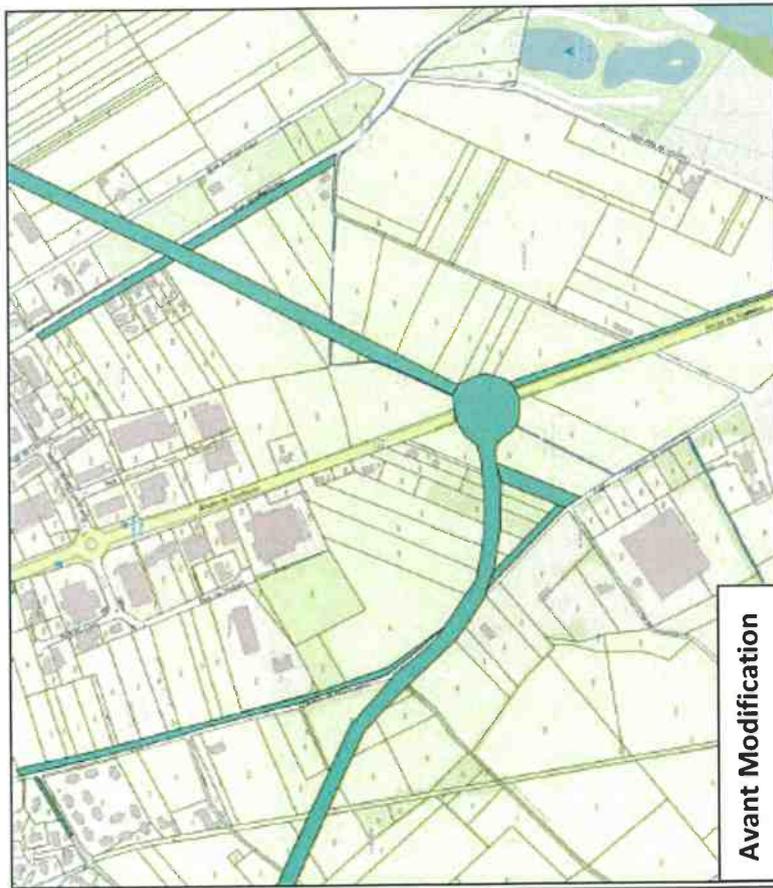




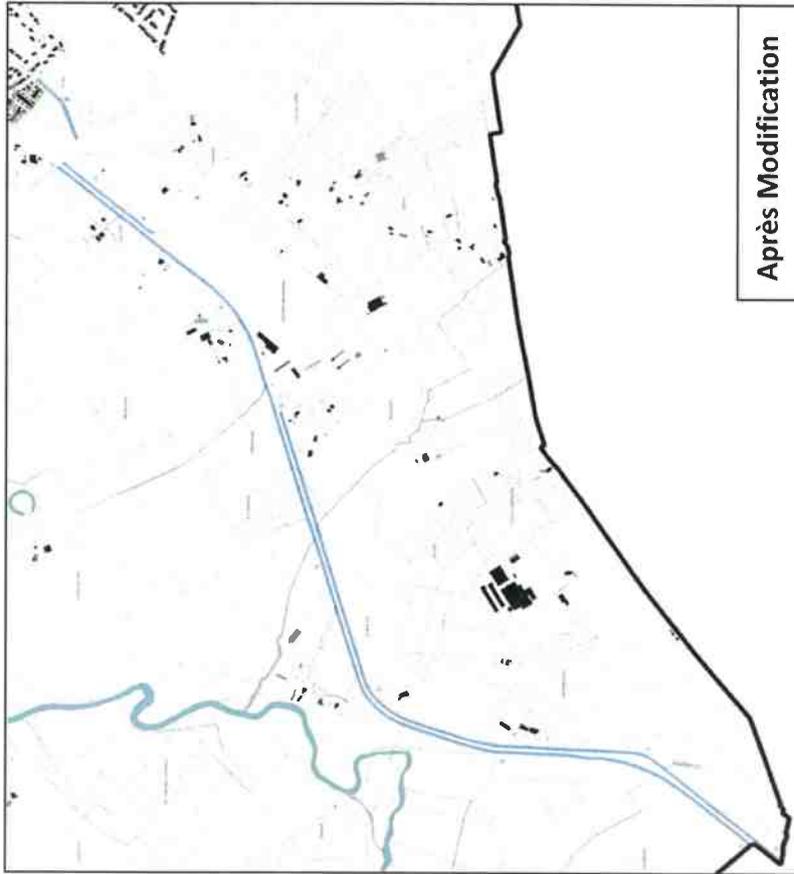
Accusé de réception en préfecture  
 031-213102320-20230523-38-2023-DE  
 Date de télétransmission : 24/05/2023  
 Date de réception préfecture : 24/05/2023



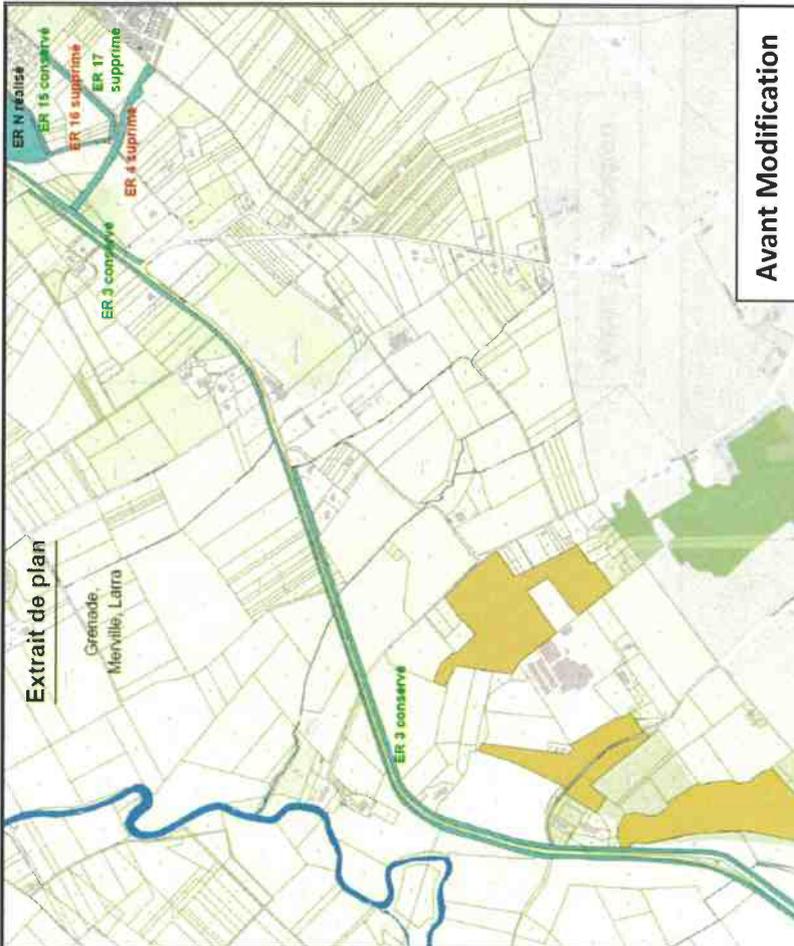
Après Modification



Avant Modification



Après Modification



Avant Modification

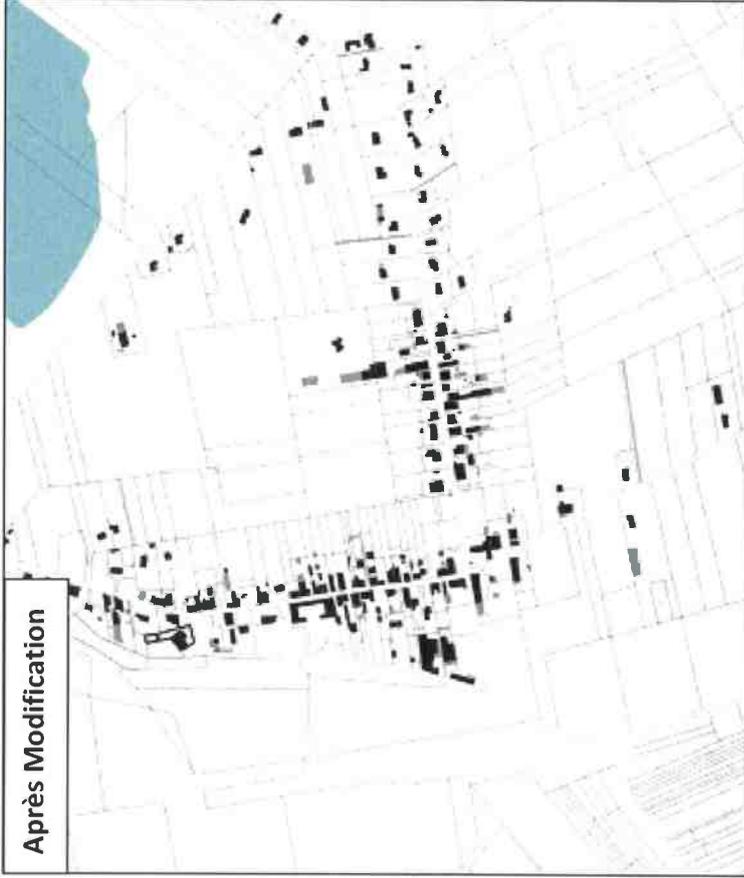
Extrait de plan

Grenade,  
Merville, Larra

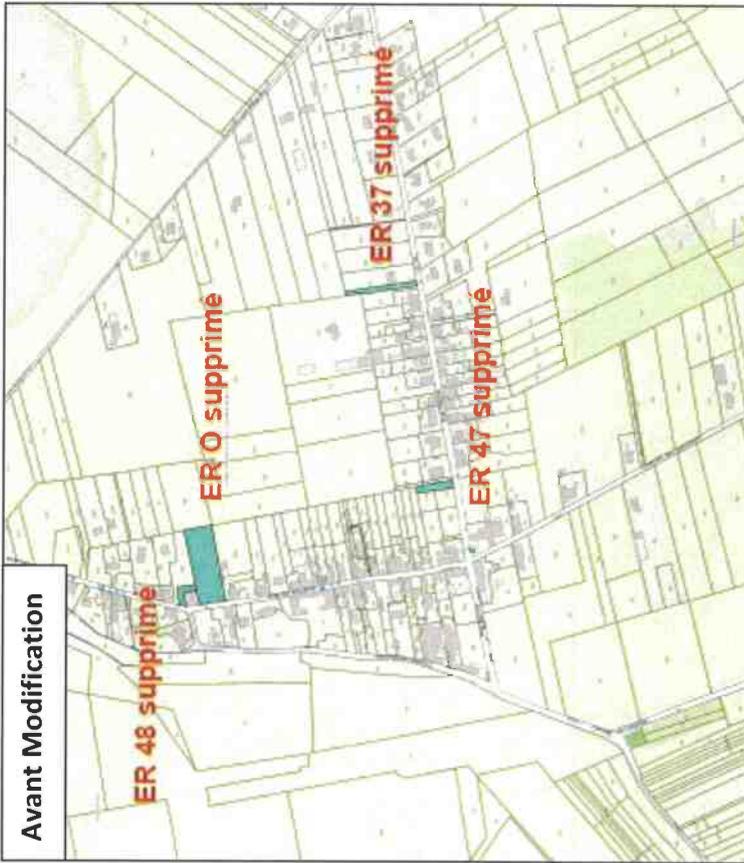
Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20230523-38-2023-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2023  
Date de réception préfecture : 24/05/2023

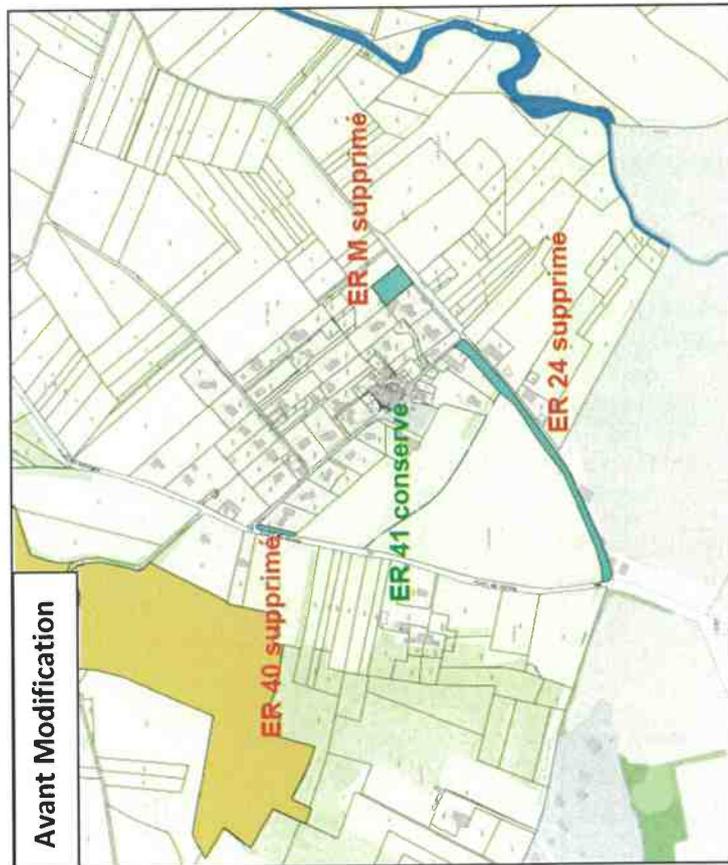
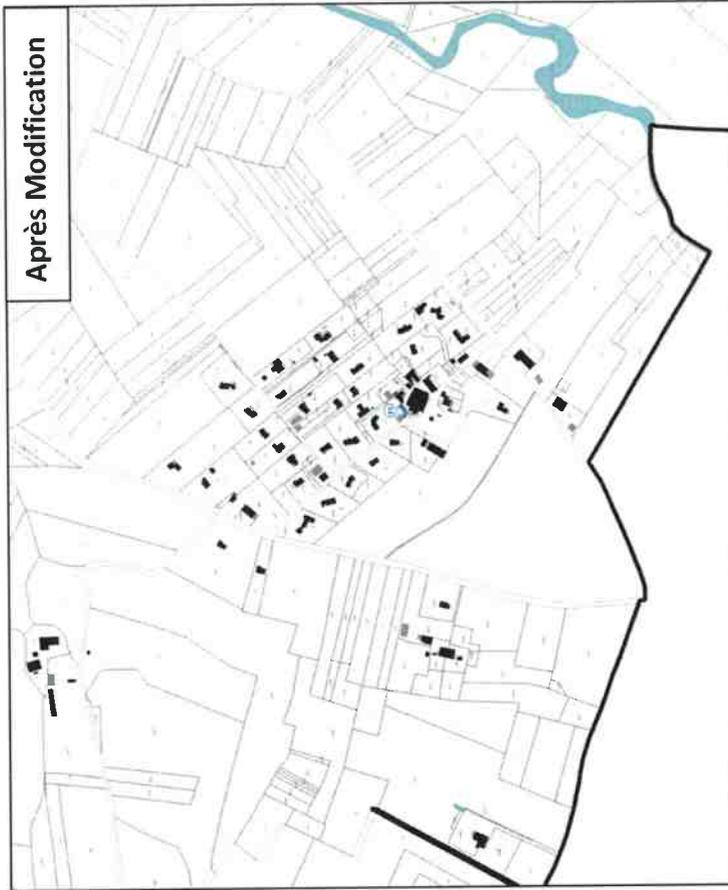


Après Modification



Avant Modification





## II. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

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

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

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

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

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

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

### 2. REFORMULATIONS ET ACTUALISATIONS MINEURES

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

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

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

### 3. PRÉCISIONS

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

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

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

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

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

## 5. CORRECTIONS OU COMPLÉMENTS DE FOND

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

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

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

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

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

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

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

**Suppression de :**

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

**Remplacé par :**

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

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

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

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

- RD17 : à 25 mètres minimum de l'axe

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

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

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

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

Suppression de :

Néant

Remplacé par :

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

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Suppression de :

Non réglementé

Remplacé par :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de surface de plancher ;
- L'ensemble des extensions à l'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale maximale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Remplacé par :**

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

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

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

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

##### **Article inchangé**

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

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

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

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

##### **Article inchangé**

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

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

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

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

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

Néant

##### **Remplacé par :**

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

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

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

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

##### **Remplacé par :**

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

**Création de :**

**Secteurs Nh, Nhi:**

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

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Suppression de :**

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

**Remplacé par :**

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

## ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

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

### ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'habitat ancien dense.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

Tous secteurs

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

Zone violette du PPRI approuvé

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

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

Zone bleue du PPRI approuvé

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

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

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

### Tous secteurs

- 1- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour le voisinage
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

### 2- Zones UAia, et UAib

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

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

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1- Accès

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

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

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

### 2- Voirie nouvelle

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **1- Eau**

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

##### **2- Assainissement - Eaux usées**

###### **2.1- Secteurs UAa, UAAb, UAia**

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

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

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

###### **2.2- Secteurs UAc et UAib**

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

##### **3- Eaux pluviales tous secteurs**

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

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

##### **4- Electricité – Téléphone**

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

#### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Secteurs Uaa, Uaia, Uab  
Non-réglémentée

Secteurs Uac et Uaib

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

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

##### 1- Secteur UAa

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

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

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

##### 2- Autres secteurs

**Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.  
Néant: Non réglementé pour le reste de la zone.**

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

##### 1- Secteur UAa

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

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

Au-delà de la bande des 15 mètres :

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

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

## 2- Autres secteurs

Toute construction nouvelle doit être implantée :

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

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

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

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

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

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder dans le secteur :

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

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

### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR/CLOTURES

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

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

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

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

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

#### **Toitures**

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

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

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

#### Tous secteurs

- b) Hors périmètre Architectes Bâtiments de France- équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.
- c) Dans le périmètre Architectes des Bâtiments de France

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

Dans le secteur UA1b au lieu dit « Camp de Croux et de l'homme Mort » à Saint-Caprais, le schéma d'aménagement du secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4

#### b) Autres secteurs

Les toitures des habitations peuvent être :

- soit à pente comprise entre 30 et 35% ou adaptée à la pente d'un bâtiment existant sur l'unité foncière le cas échéant), en tuiles rondes, de couleur terre cuite,
  - soit à pente nulle ou très faible pour garantir l'écoulement des eaux, et végétalisées ou non.
- Les deux systèmes peuvent être combinés pour une même entité bâtie.
- La toiture des annexes à l'habitation (dont vérandas, carport...) est en harmonie avec la construction principale, mais pas nécessairement identique, leurs pentes ne sont pas règlementées.

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

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

#### Clôtures

Dans les secteurs UA1a et UA1b :

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

#### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Nombre d'emplacements :

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

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

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

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

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

4- Logements locatifs financés avec un prêt aide par l'état : dispositions des articles L.421.3 et R.111.4

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

##### 1- Espaces boisés classés

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

##### 2- Espaces libres, plantations

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

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

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

l'opération et d'un seul tenant.

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

Secteurs UAA, UAb, UAa

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

Secteur UAc, UAib : 0,20

### ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone se divise en secteurs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

Tous secteurs

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

*Secteur UBi*

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

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

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

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

### 2- zones Ubi :

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

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

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1- Accès

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

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

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

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

### 2- Voirie nouvelle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principe général

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

#### **1- Eau**

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

#### **2- Assainissement**

##### **2.1- Eaux usées**

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

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

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

### 2.2- Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

### 3- Electricité – Téléphone

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

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

~~Secteurs UBa, UBc  
Non-réglémentée.~~

~~Secteurs UBb en assainissement collectif  
Non-réglémentée.~~

~~Secteurs UBb assainissement non collectif.~~

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

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

~~Secteur UB4~~

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

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

- A 6 m minimum de l'emprise des voies suivantes : RD 17, RD 2 Nord et Sud, (chemin du Port Haut), VC 27 (rue de Mélican), VC 16 (rue de fontaine), VC 26 (chemin de la croix), rue Belfort, rue du 11 Novembre, chemin des Abattoirs, rue des Pyrénées, chemin de Joulane, rue Wagram.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un recul inférieur ou l'alignement est possible s'il contribue à un meilleur aménagement de l'espace.
- Autres voies : Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 m de la crête de berge du fossé.
- Néant: Non réglementé pour le reste de la zone.

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

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

- 1- Toute construction nouvelle peut être implantée :
  - Soit en limite séparative,
  - Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 m de la crête de berge du fossé.
  - Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 m de la crête de berge du fossé
- 2- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 m de la crête de berge du fossé.

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

- 1- La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2- Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les ensembles d'habitation ou pour des locaux destinés à l'activité commerciale ou artisanale.  
Non réglementé.

### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs UBa, UBb, UBc  
Non réglementé.

Secteurs Ubi

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

### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- secteurs UBa :

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

2- secteurs UBc :

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

3- secteurs UBb, UBi :

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

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

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

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

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

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

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

### 2- Toitures

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

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

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

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

Les toitures des habitations peuvent être :

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

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

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

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

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

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

## 5- Clôtures

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

### - Secteur UB1

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

### - Autres secteurs

La hauteur maximale admissible pour les clôtures ne devra pas dépasser 1,50 mètre et les clôtures en façade sur rue en cas de maçonnerie seront avec un mur plein-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 à 0,99 1 mètre.

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

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

- Habitations ~~il est exigé : 1,3~~ 2 places de stationnement par logement ~~dont une couverte par logement~~
- Pour les constructions mentionnées à l'art L151-34 du CU : 1 place de stationnement par logement
- Pour les garages ou autres édifices transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière
- Commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 5 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 40 60 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Equipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors-œuvre~~
- Activités : 1 place par poste de travail
- Pour les équipements, les ouvrages, les bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

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

- 1- Espaces boisés classés  
Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme ([articles L.130.1 et R.130.1](#)).
- 2- Autres plantations existantes  
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 3- Espaces libres, plantations  
- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.  
Dans la mesure du possible, les voies nouvelles seront implantées d'arbres de haute tige à raison de 12 arbres par hectomètre de la voie.~~

- Espaces publics à créer dans les opérations d'ensemble  
Dans les opérations de lotissement ou groupements d'habitations de plus de 10 logements il sera réalisé un espace **publie collectif** d'accompagnement **non imperméabilisé et planté** représentant **au minimum 15%** de la superficie de l'unité foncière.  
~~Cet espace sera central à l'opération et d'un seul tenant.~~

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

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

- ~~→ Le C.O.S est fixé :~~
- ~~Assainissement collectif~~
  - ~~— dans les secteurs UBa, UBb, UBc :~~
  - ~~COS = 0,40 pour les constructions à usage d'habitat~~
  - ~~COS = 0,50 pour les constructions à usage de bâtiments publics, de bureau, d'hébergement hôtelier, commercial, artisanal ou d'entrepôt~~
  - ~~— dans le secteur UB1 :~~
  - ~~COS = 0,20 pour les constructions à usage d'habitat~~
  - ~~COS = 0,50 pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement, commercial, artisanal ou d'entrepôt~~

Bâtiments, équipements et ouvrages publics ;

COS néant

Assainissement non collectif

— dans le secteur UBi ;

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

COS = 0,30 pour les autres constructions autorisées

— dans le secteur UBb ;

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

COS = 0,30 pour les autres constructions autorisées

Bâtiments, équipements et ouvrages publics ;

COS néant

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

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UCa**, habitat pavillonnaire non desservi par l'assainissement collectif, et ou l'assainissement autonome y est autorisé.

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

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

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

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

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

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

##### 1- Cas général :

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

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

##### Zone violette du PPRI approuvé

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

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

##### Zone bleue du PPRI approuvé

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

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

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

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

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

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

## 2- Zone UCi

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

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

## ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1- Accès

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. ~~Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.~~

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

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

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

## 2 - Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de **la ou des construction(s)** à édifier,
  - **D'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.**
- Les voies auront une largeur de chaussée maximale de 3,5 mètres, des dérogations étant possibles pour améliorer les modalités de desserte des opérations d'ensemble.**

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

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

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

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

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

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

### 1- Eau potable :

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

### 2- Assainissement :

#### 2.1- Eaux usées

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

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

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

## 2.2- Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

## 3- Electricité – Téléphone

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

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

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

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

Secteur UCa

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

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

Secteurs UGi

1 — Secteur UGi non desservi par le réseau d'assainissement collectif :

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

sera inférieure à 2000 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;  
Dans les opérations d'ensemble, l'implantation à 3 mètres ou la moitié de la hauteur s'applique uniquement pour la périphérie de l'opération et non à l'intérieur de l'opération.

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

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

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

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

Non réglementé.

#### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs UCa : Non réglementée.

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

#### ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

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

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

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les toitures des habitations peuvent être :

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

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

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

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

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

~~Dans le périmètre des Bâtiments de France~~

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

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

**4-Clôtures** dans les secteurs UCI :

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

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ et de la reconstruction de la surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles ~~L5111-1 et~~

suivants du Code de la Construction et de l'Habitat ;

- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
- Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

**Nombre d'emplacements :**

- habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement dont une couverte
- Pour les garages ou autres édifices transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière (couverte ou non)**
- commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente, ou en cas de commerces regroupés places mutualisées situées à moins de 50 mètres
  - équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres
  - activités : 1 place par poste de travail, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

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

##### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

##### **2- Autres plantations existantes**

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

##### **3- Espaces libres, plantations**

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

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

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

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

→ Le C.O.S de la zone est fixé :

##### 1 - Cas général

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

COS = 0,30 pour les autres constructions autorisées

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

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

### ZONE UF

#### CARACTERE DE LA ZONE

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

**Cette zone** se divise en secteurs :

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

la constructibilité est limitée à 72 000 M2 de SHON.

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

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

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

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

Un secteur UFi situé au lieu-dit « Le Cétés » avenue de Gascogne correspond à un ee bâtiment industriel existant eet en partie dans le champ d'expansion des crues de la Save.

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

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

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

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

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

Sont interdits :

Tous secteurs

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

- 6- Les bâtiments agricoles
- 7- Les établissements d'enseignement

#### Zone jaune du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).  
Toute occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de ceux visés à l'article UF 2 et soumis à prescriptions.

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

#### Tous secteurs

- 1- L'aménagement, la restauration et l'extension justifiée des bâtiments existants
- 2- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux
  - qu'elles ne concernent qu'un seul logement
  - que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment
  - que sa superficie ne dépasse pas 20% de la superficie destinée aux activités
  - que sa ~~SOM~~ **surface de plancher** ne soit pas supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- 3) Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- 4) La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions
- 5) Les aires de stationnement

#### Secteur UFc

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

#### Secteur UFi

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame [selon la légende](#).  
Sont, par dérogation à la règle de la commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1- Accès

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

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

#### 2- Voirie nouvelle

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

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

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

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

### ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Eau

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

#### 2- Eaux usées

Secteurs UFa, UFb, UFd

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

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

Secteurs UFc, UFe, UFI

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

### 3 - Eaux pluviales

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

#### ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1) Assainissement non collectif  
Non réglementé

2) Assainissement non collectif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sans objet. Non réglementé.

**ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Secteurs UFa, UFb :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

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

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

Secteurs UFd, UFe, UFi

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

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

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

Secteurs UFC

15 mètres au point le plus haut de la construction.

En tous sous-secteurs, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les bâtiments publics, cheminées et pour les antennes, ainsi

que les ouvrages d'intérêt collectif.

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

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

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

#### **Publicité**

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

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

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

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

- habitations : 2 places de stationnement par logement,

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

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

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

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

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

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

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

1- Espaces boisés classés

~~Néant~~. Sans objet.

## 2- Autres plantations existantes

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

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

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

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

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

Secteur Ufa

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

~~Autres secteurs~~

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

## ZONE AU

## CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

- 2- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale du quartier, ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour le voisinage
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1- Accès

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

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

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

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

#### 2- Voirie nouvelle

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

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

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

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

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

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

#### 2.2- Autres voies

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

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

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

##### 1- Eau

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

##### 2- Assainissement

###### 2.1- Eaux usées

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

##### 2- Eaux pluviales

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

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

##### 3- Electricité – Téléphone

La réalisation des réseaux en souterrain est obligatoire.

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

Néant

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

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

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

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

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

Toute construction nouvelle devra être implantée :

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

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

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

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

#### ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

#### ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres sur sablière.  
Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les bâtiments publics, cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

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

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

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

Les toitures des habitations peuvent être :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

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

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

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

##### 1- Espaces boisés classés

Sans objet.

##### 2- Autres plantations existantes

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

##### 3- Espaces libres, plantations

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

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

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

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

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

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

Le C.O.S. est fixé à 0,25.

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

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

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone se divise en secteurs :

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdites :

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

#### **Zones rouge et bleue du PPRI approuvé**

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

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

##### **1- RAPPEL**

- 1.1 : L'édification des clôtures est soumise à déclaration
  - 1.2 : Les installations et travaux divers sont soumis aux prescriptions de l'article R\* 442.1. du Code de l'Urbanisme
  - 1.3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- 2- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les autorisations ci-après :
- 2.1 : Les constructions et extensions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation
  - 2.2 : L'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve d'être converties en ferme-auberges, ou en gîtes ruraux et que cette extension soit mesurée, au maximum de 20%, pour une [S~~ON~~ surface de plancher](#) qui ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la construction, extensions comprises

~~2.2 : Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines ...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m<sup>2</sup> par unité foncière~~

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

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

2.5 : Les aires de stationnement ouvertes au public

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

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

#### Zone Ai

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

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

### ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1- Accès

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

Les caractéristiques ~~des voies et~~ des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

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

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

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

#### 2- Voirie nouvelle

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

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

##### 1- Eau potable

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

##### 2- Assainissement

###### 2.1 - Eaux usées

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

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

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

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

###### 2.2 – Eaux pluviales

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

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

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

#### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

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

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

- 1- Toute construction, y compris les annexes, devra être implantée dans les conditions suivantes :
  - RD2 et déviation du RD2 : à 75 mètres minimum de l'axe
  - RD17 : 25 mètres minimum de l'axe
  - Autres voies : à 15 mètres minimum de l'axe.
  - Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.
- 2- Les travaux de surélévations ou d'extensions des bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul d'origine.
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1- Toute construction nouvelle, y compris les annexes, devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 4 m de la crête de berge du fossé. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou en limite séparative.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Néant

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

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémentée:

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

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

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

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

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

Clôtures :

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

### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être aménagé sur chaque unité foncière des aires suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

### ARTICLE A 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

#### 1- Espaces boisés classés

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

#### 2- Autres plantations existantes

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

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

Non-réglémentée

### ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **Na** qui correspond à des sites incluant un bâti remarquable (châteaux, maisons de maîtres), accompagné ou pas de parcs d'intérêt

paysager. Il était classé au POS en zone agricole (NCA).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone rouge du PPRI approuvé

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

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

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

Dans le secteur Ns

Sont interdits:

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

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

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

Secteur Na

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

- que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial
- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux
- que ce changement de destination ne concerne que la transformation des bâtiments agricoles en bâtiments destinés à habitation, ou en construction liées à l'hébergement et la restauration.

#### Secteur Nh

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher totale,
- la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale,
- les installations et travaux divers destinés aux terrains de jeux, de sport, et des aires de stationnement ouverts au public, ou des affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages publics d'infrastructure,
- les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.

#### Secteur Nhi

- C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende:
- Les occupations et autorisations du sol suivantes:
- le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI
- le réaménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher totale
- la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.

#### Secteur Nab

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

#### Secteur Nia

- C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende:
- Les occupations et autorisations du sol suivantes:

- les changements de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de la prise en compte, des prescriptions du PPRI et à condition :
- que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux
- que ce changement de destination ne concerne que la transformation des bâtiments agricoles en bâtiments destinés à l'habitation, ou en construction liées à l'hébergement et la restauration

#### Secteur Nid (protection du biotope)

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

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

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

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

#### Secteur Ni

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

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

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

#### Secteur Nib

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

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

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

- les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement,
- l'extension des centrales à béton existantes,
- les aires de sport, de jeux et de stationnement ouvertes au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Secteur Ns

Les occupations et autorisations du sol suivantes :

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

### ARTICLES N 3 ACCES ET VOIRIE

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

Dans le secteur Ns, les voies seront impérativement perméables.

#### 1- Accès

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

Les caractéristiques ~~des voies et~~ des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

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

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

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

## 2- Voirie nouvelle

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

## ARTICLE N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

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

### 2- Assainissement

#### 2.1- Eaux usées

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

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

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

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

#### 2.2- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

Secteur Ns :

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

Autres voies et emprises publiques : non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

Secteur Ns :

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

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

~~Néant:~~

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

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

~~Secteurs Na, Nia, Nh, Nib, Nii, Nij, Nib, Nib, Nid:~~  
~~Non-réglémentée~~

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

Secteur Ns :

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

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nii, Nij, Nib, Nib, Nid :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres ~~sur~~ sablière par rapport au terrain naturel. **Cette hauteur est ramenée à 3,5 m sur sablière pour les annexes des constructions à usage d'habitation**  
La hauteur maximale des constructions à usage agricoles ne pourra excéder 12 mètres ~~sur~~ sablière par rapport au terrain naturel.  
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

**Secteur Ns :**

La hauteur maximale des constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) ne pourra excéder 3,5 mètres depuis le sol naturel, hors éléments techniques.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

**Cas général :**

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

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

- Clôtures :
  - hors zone inondable : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.
  - dans la zone inondable, les clôtures nouvelles seront constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

**Secteur Ns :**

- Clôtures :
  - les clôtures seront en grillage ajouré de couleur sombre et auront une hauteur de 2 mètres maximum ;
- Aspects extérieurs :
  - les transformateurs seront autant que possible intégrés au volume principal du local technique auquel chacun est associé ;
  - l'aspect extérieur des constructions sera d'une teinte la plus proche possible de la couleur de la terre.
- Toiture :
  - pour les constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) les toitures avec une pente supérieure à 3% sont interdites.
  - pour les autres constructions autorisées : non réglementé.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Secteur Ns :

Non réglementé.

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

### 1- Espaces boisés classés

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

### 2- Autres plantations existantes

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

Secteur Nid

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

Secteur Nib

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

Secteur Ns

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

des haies existantes sur le site.

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

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

# HAUTE-GARONNE GRENADE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
PLURALITES**

06.82.05.00.64  
vzerbib1@gmail.com

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**Exécutoire le :**

REGLEMENT

4.1



## SOMMAIRE

|               |      |
|---------------|------|
| ZONE UA ..... | P. 4 |
| ZONE UB ..... | P.11 |
| ZONE UC ..... | P.18 |
| ZONE UF ..... | P.25 |
| ZONE AU ..... | P.32 |
| ZONE A .....  | P.36 |
| ZONE N .....  | P.42 |

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'habitat ancien dense.

Cette zone se divise en secteurs :

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

Un secteur **UAb** correspondant à des îlots de constructions accolées à la Bastide et au lieu-dit « Fort Saint Bernard ».

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

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

Un secteur **UAib** hameau de Saint Caprais. Un site archéologique y a été recensé (voir plan en annexes). Le service Régional de l'archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, autorisation de lotir et installation et travaux divers.

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

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

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

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

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

Sont interdits :

### Tous secteurs

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

### Zone violette du PPRI approuvé

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

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

### Zone bleue du PPRI approuvé

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

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

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

### Tous secteurs

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

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

### 2- Zones UAia, et UAib

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

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

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

### **1- Accès**

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

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

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

### **2- Voirie nouvelle**

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

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

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

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

### **1- Eau**

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

### **2- Assainissement - Eaux usées**

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

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

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

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

#### **2.2- Secteurs UAc et UAib**

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

### 3- Eaux pluviales tous secteurs

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

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

### 4- Electricité – Téléphone

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

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

### 1- Secteur UAa

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

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

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

### 2- Autres secteurs

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

Non règlementé pour le reste de la zone.

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

### 1- Secteur UAa

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

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

Au-delà de la bande des 15 mètres :

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

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

## 2- Autres secteurs

Toute construction nouvelle doit être implantée :

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

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

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

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

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

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

Non réglementée.

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder dans le secteur :

- UA a : 9 mètres sur sablière, et 11 mètres sur sablière pour les bâtiments de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- UA b : 15 mètres sur sablière,
- UA c : 7 mètres sur sablière,
- UAi a : 15 mètres sur sablière,
- UAi b : 7 mètres sur sablière.

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

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

2- Tout projet dans son ensemble, comme dans ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (espace naturel ou construit) notamment par une homogénéité

en harmonie avec le caractère de la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui construisent le paysage environnant.

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

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

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

### **Toitures**

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

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

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

b) Autres secteurs

Les toitures des habitations peuvent être :

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

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

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

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

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

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

### **Clôtures**

Dans les secteurs UAia et UAib :

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

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

1- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Nombre d'emplacements :

- habitations nouvelles, changement de destination créant au moins un logement nouveau : 1 place par logement
- habitations existantes : conservation du stationnement existant ou création d'1 place par

logement

- hôtels : 1 place par chambre
- ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaire : sans objet
- bureaux ou similaire : sans objet
- commerces : sans objet
- hospitalier : 1 place par chambre individuelle,
- maison de retraite : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher.

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

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

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

#### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **2- Espaces libres, plantations**

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

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

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UBa** qui regroupe les quartiers de la Porte de Verdun, Porte de Toulouse y compris la Cité de l'Habitat.

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

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

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

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

Un secteur **UBc** au lieu-dit « Piquette » concerne la maison de retraite.

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

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

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

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

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

Sont interdits :

### Tous secteurs

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

### *Secteur UB1*

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

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

- 1- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale de la ville ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

### 2- zones Ubi :

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame.

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

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

### 1- Accès

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

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

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

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

## 2- Voirie nouvelle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Principe général

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

### 1- Eau

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

### 2- Assainissement

#### 2.1- Eaux usées

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

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

## 2.2- Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

## 3- Electricité – Téléphone

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

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

- A 6 m minimum de l'emprise des voies suivantes : RD 17, RD 2 Nord et Sud, (chemin du Port Haut), VC 27 (rue de Mélican), VC 16 (rue de fontaine), VC 26 (chemin de la croix), rue Belfort, rue du 11 Novembre, chemin des Abattoirs, rue des Sports, rue des Pyrénées, chemin de Jouclane, rue Wagram.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, un recul inférieur ou l'alignement est possible s'il contribue à un meilleur aménagement de l'espace.
- Autres voies : Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.
- Non règlementé pour le reste.

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

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

1- Toute construction nouvelle peut être implantée :

- soit en limite séparative,

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Secteurs UBa, UBb, UBc  
Non réglementé.

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

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

1- secteurs UBa :

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

2- secteurs UBc :

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

3- secteurs UBb, UBi :

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

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

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

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

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

## 2- Toitures

Les toitures des habitations peuvent être :

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

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

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

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

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

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

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

## 5- Clôtures

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

- Secteur UBi

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

- Autres secteurs

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

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

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

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

- Habitations : 2 places de stationnement par logement

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

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

- Commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 5 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Equipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place par 15 m<sup>2</sup> de

salle de restaurant

- Bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place par poste de travail
- Pour les équipements, les ouvrages, les bâtiments publics, le stationnement sera adapté aux besoins de la construction projetée.

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

#### 1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### 2- Autres plantations existantes

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

#### 3- Espaces libres, plantations

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.
- Espaces publics à créer dans les opérations d'ensemble : Dans les opérations de lotissement ou groupements d'habitations de plus de 10 logements il sera réalisé un espace collectif d'accompagnement non imperméabilisé et planté représentant au minimum 15% de la superficie de l'unité foncière.

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond généralement à des secteurs bâtis de façon diffuse.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UCa**, habitat pavillonnaire non desservi par l'assainissement collectif.

Un secteur **UCi**, déjà urbanisé lieu-dit « hameau de Saint Caprais » et Port de Save situé dans le champ d'expansion des crues de la Garonne.

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

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

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

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

### 1- Cas général :

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

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

### Zone violette du PPRI approuvé

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

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

### Zone bleue du PPRI approuvé

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

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

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

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

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

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

### 2- Zone UCi

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame.

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

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

### **1- Accès**

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

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

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

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

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

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

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

### **2 - Voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

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

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

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

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

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

### **1- Eau potable :**

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

### **2- Assainissement :**

#### **2.1- Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation,

l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31. Dans ce cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

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

## 2.2- Eaux pluviales

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

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

## 3- Electricité – Téléphone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Secteurs UCa : Non réglementée.

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

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

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder :

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

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

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

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

2- Toitures

Les toitures des habitations peuvent être :

- soit à pente (comprise entre 30 et 35% ou adaptée à la pente d'un bâtiment existant sur l'unité foncière le cas échéant), en tuiles rondes, de couleur terre cuite,

- soit à pente nulle ou très faible pour garantir l'écoulement des eaux, et végétalisées ou non.

Les deux systèmes peuvent être combinés pour une même entité bâtie.

La toiture des annexes à l'habitation (dont vérandas, car-port...) est en harmonie avec la construction principale, mais pas nécessairement identique, leurs pentes ne sont pas règlementées.

Les toitures des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire s'harmonisent au mieux avec leur environnement proche.

Toutes les toitures peuvent recevoir des équipements thermiques et/ou photovoltaïques.

3- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

4-Clôtures dans les secteurs UCi :

Les clôtures (nouvelles ou remplacement de clôtures existantes) limitées à 1,50 mètre devront être transparentes hydrauliquement.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation ;

- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Nombre d'emplacements :

- habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement dont une couverte

Pour les garages ou autres édifices transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière (couverte ou non)

- commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente, ou en cas de commerces regroupés places mutualisées situées à moins de 50 mètres

- équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

- activités : 1 place par poste de travail, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres, plantations

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

## ZONE UF

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est destinée à recevoir des activités.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **UFa** situé à l'entrée Sud de la ville de part et d'autre de la RD 2, en direction de Toulouse, destinée aux activités économiques.

Un secteur **UFb** vient en continuité de la zone économique intercommunale. Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Un secteur **UFc** situé au lieu-dit « Brouzac » route de Saint Cézert est destiné à la mise en place du centre de transfert des ordures ménagères, la déchetterie et la construction des bureaux destinés au service de ramassage des ordures ménagères de la Communauté de Communes.

Un secteur **UFd** au lieu-dit « Montagne » où une activité industrielle importante réside. Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Un secteur **UFe** situé au lieu-dit « Castel » route de Launac correspond à un bâtiment de type industriel isolé dans la zone agricole.

Un secteur **UFi** situé au lieu-dit « Le Cétés » avenue de Gascogne correspond à un bâtiment industriel existant en partie dans le champ d'expansion des crues de la Save.

Un schéma d'organisation de zone porté à l'annexe 4.4 concerne les zones d'activités route de Toulouse

Des sites archéologiques y ont été recensés (voir plan en annexes). Le service Régional d'archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, autorisation de lotir et installation et travaux divers.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 2 et de la RD 17, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

## **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Tous secteurs

- 1- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UF 2
- 2- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- 3- Les installations et travaux divers autres que celles autorisées à l'article UF 2
- 4- Les carrières
- 5- Le stationnement de caravanes isolées
- 6- Les bâtiments agricoles
- 7- Les établissements d'enseignement

### Zone jaune du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame.

Toutes occupations, constructions, travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de ceux visés à l'article UF 2 et soumis à prescriptions.

## **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### Tous secteurs

- 1- L'aménagement, la restauration et l'extension justifiée des bâtiments existants
- 2- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux
  - qu'elles ne concernent qu'un seul logement
  - que le logement soit inclus dans le volume du bâtiment
  - que sa superficie ne dépasse pas 20% de la superficie destinée aux activités
  - que sa surface de plancher ne soit pas supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- 3) Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- 4) La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions
- 5) Les aires de stationnement

### Secteur UFc

- Les constructions liées à la collecte et au traitement des ordures ménagères (ateliers, garages, bureaux ...)
- Les installations classées liées à la collecte et au ramassage des ordures ménagères

### Secteur UFi

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame.

Sont, par dérogation à la règle de la commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **2- Voirie nouvelle**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2- Eaux usées**

Secteurs UFa, UFb, UFd

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Secteurs UFc, UFe, UFi

Tout projet d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.

#### **3 - Eaux pluviales**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1- Le long de la RD n° 2, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

2- Autres voies : 6 mètres de l'emprise publique.

Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au moins 3 m de la crête de berge du fossé.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, des postes de détente, de gaz, ainsi que pour l'aménagement, des ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics.

4- Les surélévations, extensions ou aménagements des bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

2 - L'implantation d'ouvrages techniques n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

#### **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Secteurs UFa, UFb :

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage industriel ou artisanal et hôtelière,
- 7 mètres sur sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiments d'activité (cheminées, silos ...), des dépassements de hauteur seront autorisés.

##### Secteurs UFd, UFe, UFi

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 10 mètres sur sablière pour les constructions à usage industriel ou artisanal
- 7 mètres sur sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiments d'activité (cheminées, silos ...), des dépassements de hauteur seront autorisés.

### Secteurs UFc

15 mètres au point le plus haut de la construction.

En tous sous-secteurs, le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les bâtiments publics, cheminées et pour les antennes, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

### **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Publicité

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires.

Dans le secteur entrée de ville route de Toulouse le secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4

### **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

- habitations : 2 places de stationnement par logement,

Pour les garages ou autres édicules transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière

- commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

- commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : cinq places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

- équipement hôtelier et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

- bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

- activités : 1 place par poste de travail, ou places mutualisées situées à moins de 50 mètres

### **ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### 1- Espaces boisés classés

Sans objet.

#### 2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - A l'intérieur des lots les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image et de la zone

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 15% au moins de l'unité foncière ;
- Dans les lotissements réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un espace collectif, à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot  
Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées.

4 - dans le secteur UFb l'écran végétal existant sera prolongé tout le long du secteur et ceci jusqu'aux limites de la commune (Voir schéma d'organisation de zone et étude entrée de ville).

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est constituée de terrains destinés à recevoir, par tranches, des opérations d'ensemble (lotissements, ensembles d'habitations, etc.) d'une certaine taille justifiant la mise en place ou le renforcement des équipements publics.

Un site archéologique y a été recensé (voir plan en annexe). Le service Régional de l'archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir et installation et travaux divers.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 »

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1- Les constructions à usage agricole
- 2- Les constructions à usage industriel
- 3- Les constructions à usage d'activités
- 4- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- 5- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- 6- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant soit la totalité de la zone, soit un secteur d'une superficie d'au moins 1 hectare, soit le solde de la surface de la zone.

2- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale du quartier, ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour le voisinage
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès auront 4 m de large minimum sur 5 m de profondeur minimum (sauf si bâti à l'alignement).

### 2- Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies auront une largeur de chaussée maximale de 3,5 mètres, des dérogations étant possibles pour améliorer les modalités de desserte des opérations d'ensemble.

2.1- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Dans certains cas, ces voies devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

#### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2- Assainissement**

###### **2.1- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

###### **2- Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **3- Electricité – Téléphone**

La réalisation des réseaux en souterrain est obligatoire.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- A 6 m minimum de l'emprise à l'exception des voies de desserte interne des lotissements pour lesquelles un recul inférieur est possible s'il contribue à un meilleur aménagement de l'espace.
- Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

#### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ; Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

- soit en limite séparative. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

Des implantations autres que celles définies, ci-dessus, sont possibles dans les ensembles d'habitations dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan-masse. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

#### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie de cette unité foncière.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres sur sablière.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les bâtiments publics, cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

1- Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Toitures :

Les toitures des habitations peuvent être :

- soit à pente (comprise entre 30 et 35% ou adaptée à la pente d'un bâtiment existant sur l'unité foncière le cas échéant), en tuiles rondes, de couleur terre cuite,
- soit à pente nulle ou très faible pour garantir l'écoulement des eaux, et végétalisées ou non.

Les deux systèmes peuvent être combinés pour une même entité bâtie.

La toiture des annexes à l'habitation (dont vérandas, car-port...) est en harmonie avec la construction principale, mais pas nécessairement identique, leurs pentes ne sont pas réglementées.

Les toitures des commerces et activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire s'harmonisent au mieux avec leur environnement proche.

3- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités) que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

4- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Pour les garages ou autres édicules transformés en logement : restitution de la/les place(s) supprimée(s) sur la parcelle ou l'unité foncière

- habitations : 2 places de stationnement par logement dont une couverte et attenante au bâtiment principal

- artisanat : 1 place par poste de travail

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **2- Autres plantations existantes**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, en essences et en emprise foncière.

### **3- Espaces libres, plantations**

- Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

### **4- Espaces publics à créer dans les opérations d'ensemble**

Dans les opérations de lotissement ou groupements d'habitation de plus de 10 logements, il sera réalisé un espace collectif d'accompagnement représentant au minimum 15 % de la superficie de l'unité foncière. Cet espace d'accompagnement sera réalisé de façon paysagère.

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A constitue l'espace naturel qu'il convient de protéger afin d'y maintenir l'activité agricole.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **A** qui recouvre des territoires agricoles hors zones inondables et situés à l'ouest de la commune.

Un secteur **Ai** qui recouvre des territoires agricoles dans zones inondables et situés au sud et l'est de la commune.

Dans cette zone, le règlement doit permettre à l'activité agricole de s'exercer dans de bonnes conditions. Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'activité d'agriculture et aux services publics ou d'intérêt collectif. Tout le secteur du lieu-dit « Devant Marianne » est occupé par des activités hippiques.

Sur l'ensemble du secteur des sites archéologiques sont recensés. Le service Régional de l'Archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, autorisation de lotir et installation et travaux divers.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique par la loi du 17 janvier 2001 »

Dans le périmètre de 500 mètres autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Une partie de la zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- 1- Toutes constructions ou installations hormis celles nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- 2- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### **Zones rouge et bleue du PPRI approuvé**

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende

Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1- RAPPEL**

- 1.1 : L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- 1.2 : Les installations et travaux divers sont soumis aux prescriptions de l'article R\* 442.1. du Code de l'Urbanisme
- 1.3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir

2- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les autorisations ci-après :

- 2.1 : Les constructions et extensions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation
- 2.2 : L'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve d'être converties en ferme-auberges, ou en gîtes ruraux et que cette extension soit mesurée, au maximum de 20%, pour une surface de plancher qui ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la construction, extensions comprises
- 2.3 : Les extensions ou annexes des habitations existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité ;
- 2.4 : Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles
- 2.5 : Les aires de stationnement ouvertes au public
- 2.6 : Les constructions nécessaires aux activités hippiques et au logement des personnes liées à ces activités et implantées en contiguïté immédiate du complexe et forment avec les bâtiments existants un ensemble architectural homogène
- 2.7 : Le stockage et l'épandage des boues dans le secteur délimité par l'arrêté préfectoral joint en annexe.

### **Zone Ai**

C'est une zone inondable repérée sur le document graphique par une trame selon la légende.

Sont, par dérogation à la règle commune, autorisées les occupations et utilisation du sol énumérées dans l'article 3 du règlement du PPRI.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation publique.

Aucune construction nouvelle, riveraine du RD 2, et du RD 17 ne sera autorisée si elle ne prend pas accès sur une autre voie.

Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne seront autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### **2- Voirie nouvelle**

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2- Assainissement**

#### **2.1 - Eaux usées**

En l'absence de réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **2.2 – Eaux pluviales**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement autonome

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Toute construction, y compris les annexes, devra être implantée dans les conditions suivantes :
  - RD2 et déviation du RD2 : à 75 mètres minimum de l'axe
  - RD17 : 25 mètres minimum de l'axe
    - Autres voies : à 15 mètres minimum de l'axe.
    - Dans tous les cas, si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.
- 2- Les travaux de surélévations ou d'extensions des bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul du bâtiment d'origine.
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1-Toute construction nouvelle, hors les annexes, devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 4 m de la crête de berge du fossé. Les annexes au bâtiment d'habitation (hors piscine), pourront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou en limite séparative. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.
- 2- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de surface de plancher ;
- **L'ensemble des extensions** à l'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation

du présent PLU ne pourra excéder 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale maximale.

- **L'ensemble des annexes (hors piscine)** à l'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale maximale.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des **bâtiments d'exploitation agricole** n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6,50 mètres sur sablière pour les constructions à usage d'habitat y compris les extensions
- 3,5 m sur sablière pour les annexes des constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres sur sablière pour les constructions destinées à un autre usage.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des constructions autorisées (silos, cheminées, quai de transfert, etc.) des dépassements de hauteur seront autorisés.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

##### Clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé sur chaque unité foncière des aires suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

##### 1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme

##### 2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle protégée en raison de risques d'inondations et de la qualité des espaces naturels, dans laquelle existent des terres agricoles.

Cette zone se divise en secteurs :

Un secteur **Na** qui correspond à des sites incluant un bâti remarquable (châteaux, maisons de maîtres), accompagné ou pas de parcs d'intérêt paysager.

Un secteur **Nia** correspond à des sites situés en zone inondable incluant un bâti remarquable (châteaux, maisons de maîtres), accompagné ou pas de parcs d'intérêt paysager.

Un secteur **Nh** correspond au pastillage en discontinuité.

Un secteur **Nhi** correspond au pastillage en discontinuité situé en zone inondable.

Un secteur **Ni** couvre le territoire d'expansion des crues de la Garonne incluant les ZNIEFF Saulaie du Port Haut et de la Dupine, Saulaie de Saint Caprais île de Martignac, Saulaie de Saint Caprais Bagnols confluence Hers-Garonne, Saulaie des Crespys, la ZICO Méandre de Grisolles. Par ailleurs un arrêté préfectoral de protection de biotope saulaie de Saint Caprais est joint au présent règlement.

Un secteur **Nib** situé au lieu-dit « la Gargasse » et hameau de Saint Caprais dans le champ d'expansion des crues de la Garonne, qui est destiné à l'extraction de matériaux.

Un schéma d'organisation de zone porté à l'annexe 4.4 concerne le lieu-dit « La Gargasse ».

Un secteur **Nab** situé au hameau de Saint Caprais. Il est destiné à l'extraction de matériaux. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de cette activité sont autorisées.

Un secteur **Nid** non cadastré délimite le "biotope" dit de la Saulaie de Saint Caprais. Un arrêté préfectoral définit les autorisations et interdictions. Il a été mis en place afin de préserver la vie, la reproduction, l'alimentation et le repos de nombreuses espèces protégées, notamment l'hirondelle de rivage, le milan noir, le héron bihoreau, le faucon hobereau (espèces nicheuses), et de constituer un espace tampon entre la terrasse urbanisée et agricole et le fleuve.

Le biotope protégé dit de la Saulaie de Saint Caprais s'étend sur le domaine public fluvial dans la commune de GRENADE.

Un secteur **Ns** correspond à la ferme solaire de panneaux photovoltaïque étendue sur 3 sites aux lieux dits Mignan, Testet et Prieur.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la

poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou des travaux qui, en, raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

Conformément à l'article L 1321-2 du code de santé publique les pétitionnaires d'autorisations de construire devront respecter les périmètres de protection immédiate et rapprochée autour de la prise d'eau du canal latéral à la Garonne, de la prise d'eau de la gravière de Lagarde et le périmètre de protection immédiate autour de l'Usine de Saint Caprais.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Dans les secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage ;
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, agricole ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf si elles répondent aux conditions visées à l'article N2 ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage ;
- Les installations et travaux divers autres que celles visées à l'article N2 ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article N2
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation ;
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning.

Dans la partie des secteurs Nib, Nab inclus dans les périmètres de protection des eaux de captage :

*Périmètre de protection immédiate, périmètre de protection rapprochée sur le canal latéral, périmètre de protection rapprochée sur le lac de Lagarde.*

Prescriptions fixées aux articles 9, 10 et 11 de l'arrêté préfectoral du 04/02/2002 portant sur les périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine.

Dans le secteur Nid (biotope saulaie de Saint Caprais) :

Prescriptions des articles 1 à 14 fixées dans l'arrêté préfectoral du 6/07/1995 portant sur la protection du biotope de la saulaie de Saint Caprais.

Zone rouge du PPRI approuvé

C'est une zone inondable incluant le fleuve la Garonne, repérée sur le document graphique par une trame. Les interdictions à prendre en compte sont celles énumérées à l'article 2 du règlement du PPRI.

Dans les secteurs N, Na, Nh, Ni, Nid

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Dans le secteur Ns

- toutes constructions autres que celles visées à l'article N2
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles ou de déchets ainsi que les vieux véhicules hors d'usage,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article N2,
- les installations classées,
- le stationnement isolé de caravane, les terrains de camping-caravaning autres que ceux visés à l'article N2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière,
- les affouillements et exhaussements de sol.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les extensions ou annexes d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité et de la prise en compte des prescriptions du PPRI dans les secteurs inondables.

### Secteur Na

Les changements de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, à condition :

- que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial
- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux
- que ce changement de destination ne concerne que la transformation des bâtiments agricoles en bâtiments destinés à habitation, ou en construction liées à l'hébergement et la restauration.

### Secteur Nh

- les installations et travaux divers destinés aux terrains de jeux, de sport, et des aires de stationnement ouverts au public, ou des affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages publics d'infrastructure,
- les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone.

### Secteur Nhi

- le réaménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI
- le réaménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant, et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale
- la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.

### Secteur Nab

- l'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre des autorisations déjà délivrées,
- l'extension des constructions existantes liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux,
- les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement,
- l'extension des centrales à béton existantes.

### Secteur Nia

- les changement de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de la prise en compte, des prescriptions du PPRI et à condition :
- que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20% de l'existant
- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux

- que ce changement de destination ne concerne que la transformation des bâtiments agricoles en bâtiments destinés à habitation, ou en construction liées à l'hébergement et la restauration

#### Secteur Nid (protection du biotope)

Dans le but de maintenir ou de restaurer la richesse biologique du milieu, des travaux de réhabilitation écologique du site pourront être autorisés après avis du comité de suivi des biotopes, sous réserve notamment que :

- ces travaux soient conduits sur la base d'un cahier des charges dressé par un groupe d'experts en écologie des milieux naturels et en biologie,
- toute replantation d'arbres ne soit faite qu'en essences variées et présentes à l'état spontané dans la Vallée de la Garonne,
- les dérangements inhérents aux aménagements soient de courte durée et respectent au mieux les habitudes des espèces vivant sur le biotope : les travaux ne seront pas entrepris entre le 1er février et le 1er septembre.
- Les déchets non végétaux ou marchandises excédentaires soient évacués du biotope après exécution des travaux.

Dans le but d'informer et de sensibiliser le public au fonctionnement et à la préservation du biotope, des équipements pourront être installés sur le site (observatoires, kiosques d'accueil, panneaux, etc.) après avis du comité de suivi des biotopes et sous réserve de l'obtention des autres autorisations éventuellement nécessaires dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Tout renouvellement ou nouvelle amodiation du domaine public fluvial ne pourra être autorisé que sur présentation d'un projet répondant à l'esprit général de cet arrêté, après avis du comité de suivi des biotopes.

#### Secteur Ni

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments, les accès de sécurité et travaux d'infrastructures sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI.

#### Secteur Nib

- l'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans le cadre des autorisations déjà délivrées,
- l'extension des constructions existantes liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux,
- les installations classées nécessaires à l'exploitation du gisement,
- l'extension des centrales à béton existantes,
- les aires de sport, de jeux et de stationnement ouvertes au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Secteur Ns

Les occupations et autorisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque,
- les bâtiments agricoles,
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux.

### **ARTICLES N 3 ACCES ET VOIRIE**

Dans le secteur Ns, les voies seront impérativement perméables.

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation publique.

Aucune construction nouvelle, riveraine du RD 2, et du RD 17 ne sera autorisée si elle ne prend pas accès sur une autre voie.

Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne seront autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### **2- Voirie nouvelle**

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2- Assainissement**

##### **2.1- Eaux usées**

En l'absence de réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur et au règlement du service de l'assainissement non collectif de Réseau 31.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un prétraitement approprié.

##### **2.2- Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie ne devront en aucun cas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement autonome.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

1- En bordure des voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à 15 mètres pour l'ensemble des constructions, dans la mesure où elles ne compromettent pas la sécurité et ne présentent pas une gêne ou un risque pour la circulation.

Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

2- L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Secteur Ns :

- Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres depuis l'axe de la VC 15 (chemin de la Verdunerie).
- Autres voies et emprises publiques : non réglementé.
- Si la limite d'emprise publique est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans pouvoir être inférieure à 7 mètres. Les extensions nouvelles seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou en limite séparatives. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la limite séparative est un fossé, l'implantation se fait avec un retrait d'au-moins 3 m de la crête de berge du fossé.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

Secteur Ns :

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives et par rapport à la crête de berge des ruisseaux, fossés et masses d'eau.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Secteurs Nh, Nhi:

- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** ne pourront excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de surface de plancher ;
- **L'ensemble des extensions** à l'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale maximale.
- **L'ensemble des annexes (hors piscine)** à l'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale maximale.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des **bâtiments d'exploitation agricole** n'est pas réglementée.

Secteur Ns :

L'emprise au sol totale des constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup>.

Autres constructions autorisées : non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres sur sablière par rapport au terrain naturel. Cette hauteur est ramenée à 3,5 m sur sablière pour les annexes des constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 12 mètres sur sablière par rapport au terrain naturel.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

Secteur Ns :

La hauteur maximale des constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) ne pourra excéder 3,5 mètres depuis le sol naturel, hors éléments techniques.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### Cas général :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

#### • Clôtures :

- hors zone inondable : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.
- dans la zone inondable, les clôtures nouvelles seront constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

### Secteur Ns :

#### • Clôtures :

- les clôtures seront en grillage ajouré de couleur sombre et auront une hauteur de 2 mètres maximum ;

#### • Aspects extérieurs :

- les transformateurs seront autant que possible intégrés au volume principal du local technique auquel chacun est associé ;
- l'aspect extérieur des constructions sera d'une teinte la plus proche possible de la couleur de la terre.

#### • Toiture :

- pour les constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (locaux techniques) les toitures avec une pente supérieure à 3% sont interdites.
- pour les autres constructions autorisées : non réglementé.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### Secteurs Na, Nia, Nh, Nhi, Ni, Nib, Nab, Nid :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

### Secteur Ns :

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### 1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

## 2- Autres plantations existantes

### Secteur Ni

Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

### Secteur Nid

Dans le but de maintenir ou de restaurer la richesse biologique du milieu, des travaux de réhabilitation écologique du site pourront être autorisés après avis du comité de suivi des biotopes.

### Secteur Nib

Dans le secteur Nib au lieu-dit « La Gargasse, » le schéma d'aménagement du secteur devra se référer au schéma d'aménagement de zone porté à l'annexe 4.4.

### Secteur Ns

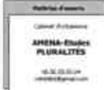
Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé avec une essence identique à celle de l'arbre abattu. Toute plantation supplémentaire de haie devra se faire exclusivement avec le vocabulaire végétal des haies existantes sur le site.

A l'issue de l'exploitation du site, le terrain sera restitué à l'identique de son état initial complété le cas échéant par les plantations supplémentaires réalisées dans le cadre de ferme solaire à panneaux photovoltaïques.









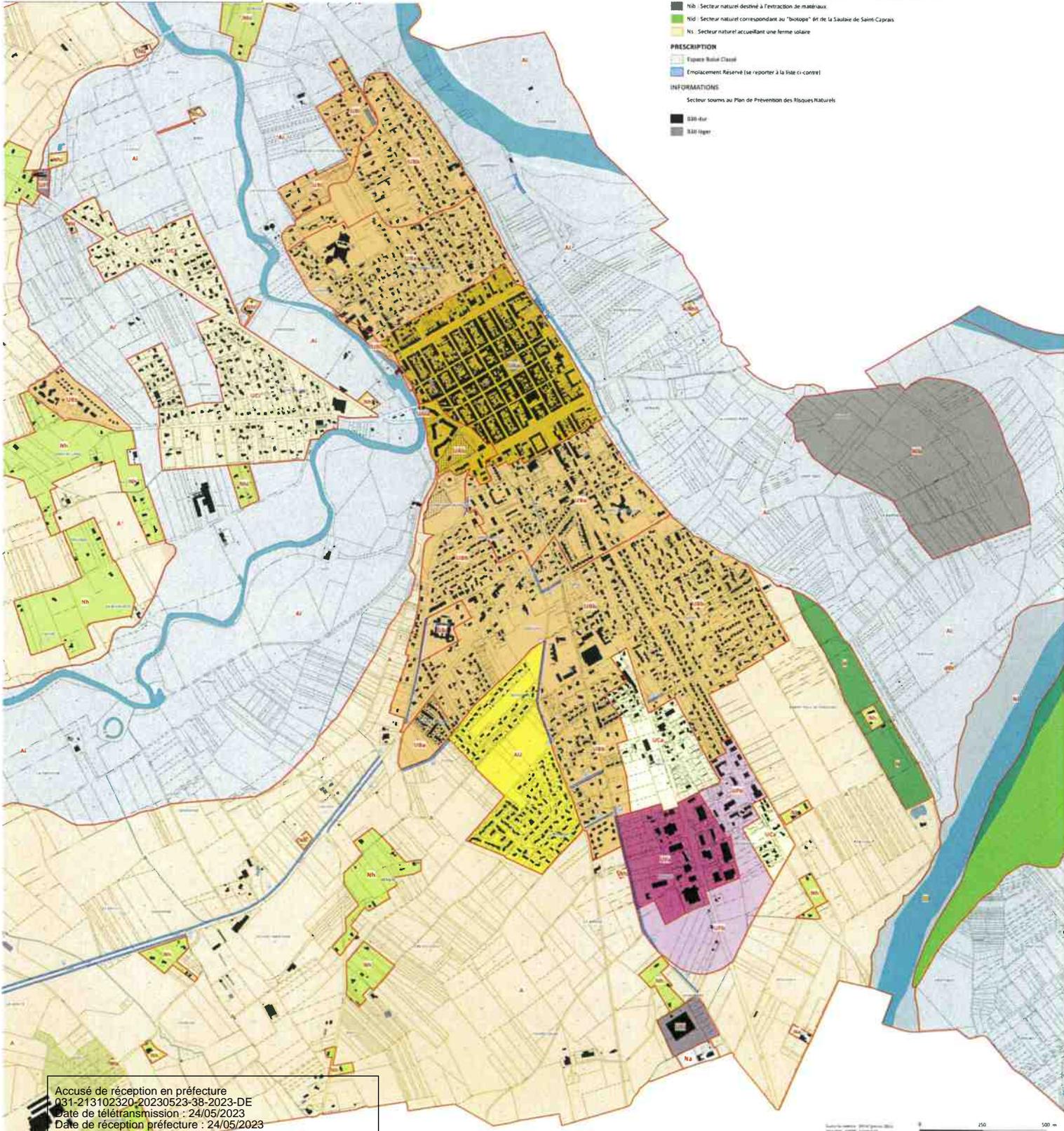
Approbé le :  
Approuvé le :  
Exécuté le :

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| N° | Désignation                                    | Superficie (m²) | Surface (m²) |
|----|--|-----------------|--------------|
| 1  | Emplacement de la Bastide - secteur 4 Bastide  | 2012            | 2012         |
| 2  | Emplacement de la Bastide - secteur 5 Bastide  | 642             | 642          |
| 3  | Emplacement de la Bastide - secteur 6 Bastide  | 466             | 466          |
| 4  | Emplacement de la Bastide - secteur 7 Bastide  | 225             | 225          |
| 5  | Emplacement de la Bastide - secteur 8 Bastide  | 2627            | 2627         |
| 6  | Emplacement de la Bastide - secteur 9 Bastide  | 2523            | 2523         |
| 7  | Emplacement de la Bastide - secteur 10 Bastide | 2134            | 2134         |
| 8  | Emplacement de la Bastide - secteur 11 Bastide | 1433            | 1433         |
| 9  | Emplacement de la Bastide - secteur 12 Bastide | 620             | 620          |
| 10 | Emplacement de la Bastide - secteur 13 Bastide | 1796            | 1796         |
| 11 | Emplacement de la Bastide - secteur 14 Bastide | 475             | 475          |
| 12 | Emplacement de la Bastide - secteur 15 Bastide | 1880            | 1880         |
| 13 | Emplacement de la Bastide - secteur 16 Bastide | 328             | 328          |
| 14 | Emplacement de la Bastide - secteur 17 Bastide | 1323            | 1323         |
| 15 | Emplacement de la Bastide - secteur 18 Bastide | 81              | 81           |

ZONES DU PLU

- UAa: Secteur urbain correspondant à la Bastide
  - UAb: Secteur urbain correspondant à des toits de constructions accolées à la Bastide
  - UAc: Secteur urbain correspondant au cœur des hameaux ruraux non desservis par l'assainissement collectif
  - UAd: Secteur urbain correspondant à la maison de retraite Saint-Jacques et soumis à un risque d'inondation
  - UAE: Secteur urbain correspondant au hameau de Saint-Caprais
  - UBa: Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien (quartiers Porte de Verdun, Porte de Toulouse)
  - UBB: Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien (urbanisation de type pavillonnaire)
  - UBC: Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien (lieu-dit Piquette)
  - UBD: Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien et délimité dans le champ d'expansion des crues de la Save
  - UCa: Secteur urbain de type pavillonnaire non desservi par l'assainissement collectif et/ou l'assainissement y est autorisé
  - UCB: Secteur urbain correspondant aux quartiers de Saint-Caprais et Porte de Save et situé dans le champ d'expansion des crues de la Garonne
  - UCF: Secteur correspondant à la ZAC de Grenade Sud
  - UFB: Secteur situé en continuité de la zone économique intercommunale
  - UFC: Secteur correspondant au centre de transfert des ordures ménagères
  - UFD: Secteur accueillant une activité industrielle et situé au lieu-dit "Montagne"
  - UFE: Secteur accueillant un bâtiment industriel isolé et situé au lieu-dit "Castel"
  - UFF: Secteur accueillant un bâtiment industriel et situé en partie dans le champ d'expansion des crues de la Save
  - YU: Zone à urbaniser destinée à recevoir ce l'habitat réalisé sous forme d'opération d'ensemble
  - A: Zone agricole
  - ZA: Zone agricole située en zone inondable
  - N: Zone naturelle
  - Na: Secteur naturel correspondant à des sites incluant un bâti remarquable
  - Nab: Secteur naturel destiné à l'extraction de matériaux et situé au hameau de Saint-Caprais
  - Nh: Secteur naturel correspondant à un pastillage
  - NHi: Secteur naturel correspondant à un pastillage et situé en zone inondable
  - Ni: Secteur naturel couvrant le territoire d'expansion des crues de la Garonne
  - Nia: Secteur naturel correspondant à des sites incluant un bâti remarquable et situé en zone inondable
  - Nib: Secteur naturel destiné à l'extraction de matériaux
  - Nid: Secteur naturel correspondant au "biotope" dit de la Sautale de Saint-Caprais
  - Nis: Secteur naturel accueillant une ferme isolée
- PRESCRIPTION**
- Emprise Bâti Classé
  - Emplacement Réserve (se reporter à la liste ci-contre)
- INFORMATIONS**
- Secteur soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels
  - ESB dur
  - Bâti léger





**HAUTE-GARONNE**  
**GRENADE-SUR-GARONNE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

Accusé de réception en préfecture  
ARHENA-Études PLURALITES  
16 02 22 02 04  
arhena@proton.com

Articlé le :  
Approuvé le :  
Établi le :

**RÈGLEMENT GRAPHIQUE - 1/2 500e**  
**ZOOM URBAIN - HAMEAUX**

**4.4**

**LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

| Numéro | Désignation                                | Surface (m²) | Surface (m²) |
|--------|--|--------------|--------------|
| 1      | Emplacement de la 2021 - largeur 8 mètres  | 11125        | 11125        |
| 2      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 442          | 442          |
| 3      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 544          | 544          |
| 4      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 232          | 232          |
| 5      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1127         | 1127         |
| 6      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1362         | 1362         |
| 7      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1318         | 1318         |
| 8      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 9      | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 10     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 11     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 12     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 13     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 14     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 15     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 16     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 17     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 18     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 19     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 20     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 21     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 22     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 23     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 24     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |
| 25     | Emplacement de la 2021 - largeur 10 mètres | 1312         | 1312         |

**ZONES DU PLU**

- UAa : Secteur urbain correspondant à la Bastide
- UAib : Secteur urbain correspondant à des lots de constructions accolés à la Bastide
- UAc : Secteur urbain correspondant au cœur des hameaux ruraux non desservis par l'assainissement collectif
- UAia : Secteur urbain correspondant à la maison de retraite Saint-Jacques et soumis à un risque d'inondation
- UAib : Secteur urbain correspondant au hameau de Saint-Caprais
- UBa : Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien (quartiers Porte de Verdun, Porte de Toulouse)
- UBc : Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien (urbanisation de type pavillonnaire)
- UBc : Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien (lieu des Piquettes)
- UBi : Secteur urbain correspondant à la première extension du centre ancien et délimité dans le champ d'expansion des crues de la Save
- UCA : Secteur urbain de type pavillonnaire non desservi par l'assainissement collectif et/ou l'assainissement y est autorisé
- UC : Secteur urbain correspondant aux quartiers de Saint-Caprais et Porte de Save et situé dans le champ d'expansion des crues de la Garonne
- UFA : Secteur correspondant à la ZAC de Grenade Sud
- UPb : Secteur situé en continuité de la zone économique intercommunale
- UFC : Secteur correspondant au centre de transfert des ordures ménagères
- UFD : Secteur accueillant une activité industrielle et situé au lieu-dit "Montagne"
- UFE : Secteur accueillant un bâtiment industriel isolé et situé au lieu-dit "Casteil"
- UFI : Secteur accueillant un bâtiment industriel et situé au nord dans le champ d'expansion des crues de la Save
- AU : Zone à urbaniser destinée à recevoir ce l'habitat réalisé sous forme d'opération d'ensemble
- A : Zone agricole
- AI : Zone agricole située en zone inondable
- N : Zone naturelle
- Na : Secteur naturel correspondant à des sites incluant un bâti remarquable
- Nab : Secteur naturel destiné à l'extraction de matériaux et situé au hameau de Saint-Caprais
- Nh : Secteur naturel correspondant à un pastillage
- Nhi : Secteur naturel correspondant à un pastillage et situé en zone inondable
- Ni : Secteur naturel couvrant le territoire d'expansion des crues de la Garonne
- Nia : Secteur naturel correspondant à des sites incluant un bâti remarquable et situé en zone inondable
- Nib : Secteur naturel destiné à l'extraction de matériaux
- Nid : Secteur naturel correspondant au "boisage" dit de la Saubale de Saint-Caprais
- Ns : Secteur naturel accueillant une ferme isolée

**PRESCRIPTION**

- Espace Rural Classé
- Emplacement Réserve (se reporter à la liste ci-contre)

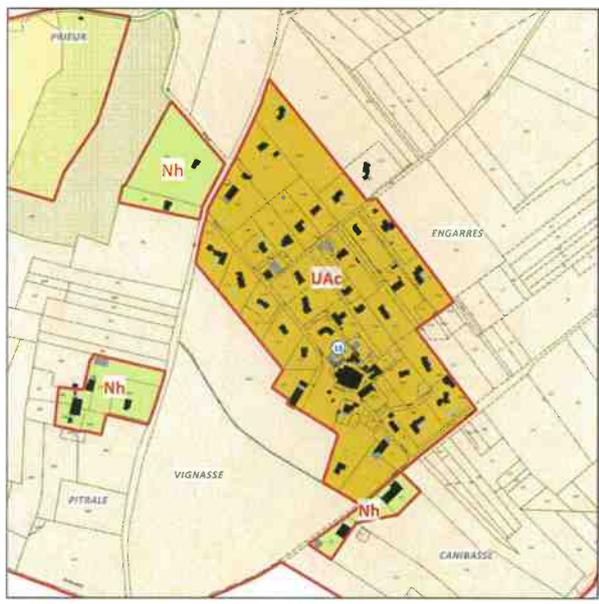
**INFORMATIONS**

Secteur soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels

- Sûr
- Risqué

0 500 1000 m

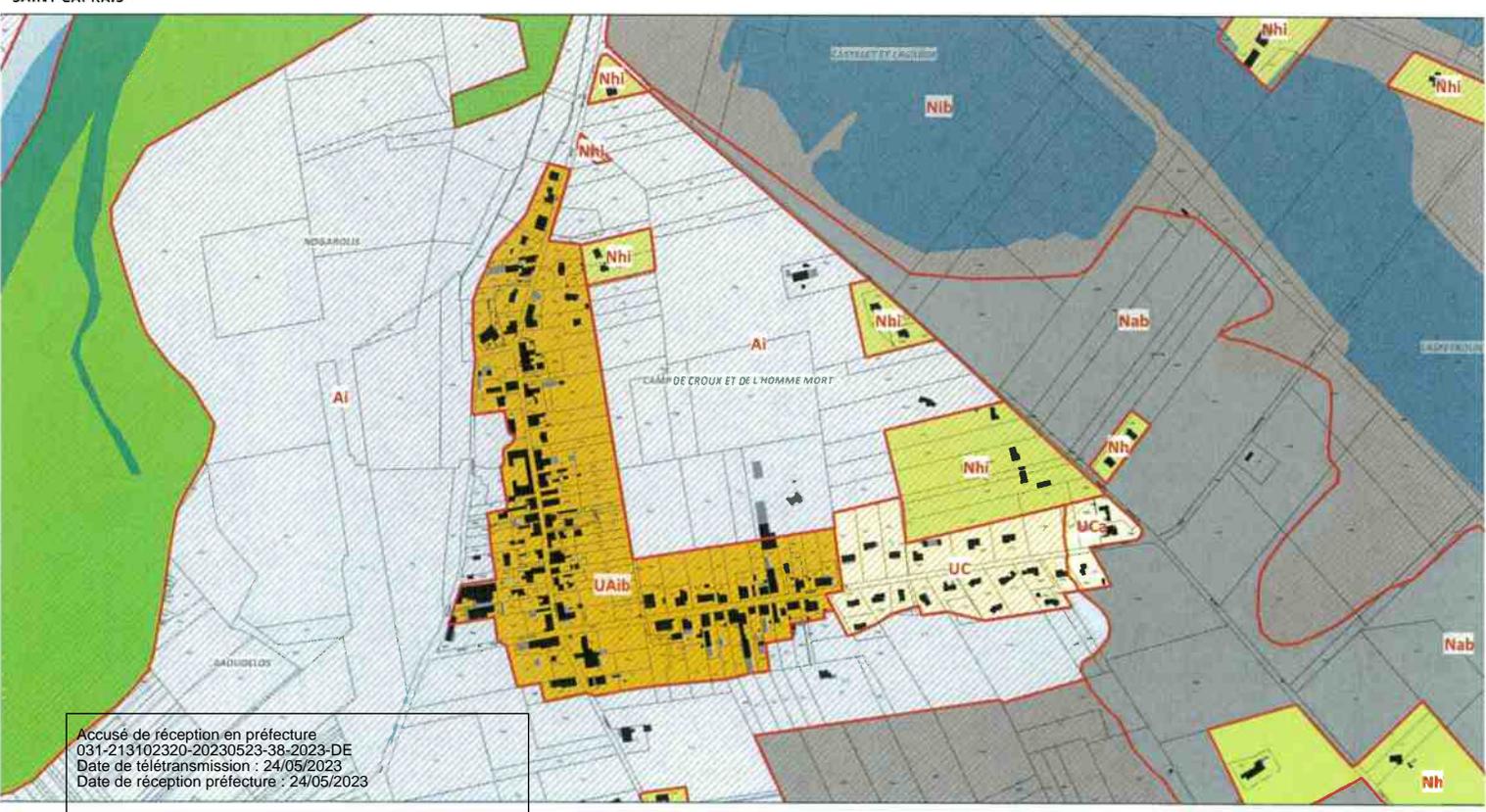
**EN GARRES**



**AUBINELS**



**SAINT-CAPRAIS**



Accusé de réception en préfecture  
031-213102320-20230523-38-2023-DE  
Date de télétransmission : 24/05/2023  
Date de réception préfecture : 24/05/2023

