

Commune de Nailloux

# Modification n°5 du PLU de Nailloux (31)

## Règlement

# SOMMAIRE

<b>1 - INTRODUCTION</b>	<b>P 2</b>
<b>2 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>P 4</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 - Equipements et constructions publics	
Article 6 - Constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans	
Article 7 - Déchets ménagers	
Article 8 - Défense incendie	
<b>3 - REGLEMENT</b>	<b>P 11</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>U1</b>	<b>P 13</b>
Dispositions applicables à la zone <b>U2</b>	<b>P 19</b>
Dispositions applicables à la zone <b>U3</b>	<b>P 28</b>
Dispositions applicables à la zone <b>UPublic</b>	<b>P 35</b>
Dispositions applicables à la zone <b>UEco</b>	<b>P 40</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>1AU</b>	<b>P 48</b>
Dispositions applicables à la zone <b>1AUa</b>	<b>P 54</b>
Dispositions applicables à la zone <b>1AUb</b>	<b>P 60</b>
Dispositions applicables à la zone <b>1AUpublic</b>	<b>P 65</b>
Dispositions applicables à la zone <b>2AU</b>	<b>P 70</b>
Dispositions applicables à la zone <b>AUIoisirs</b>	<b>P 75</b>
Dispositions applicables à la zone <b>2AUEco</b>	<b>P 81</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>A</b>	<b>P 84</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>N</b>	<b>P 91</b>

# 1. INTRODUCTION

## **1• 1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123.4 et R 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## **1• 2 STRUCTURE DU REGLEMENT**

**Le règlement comprend 5 titres :**

TITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE V	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 – Emprise au sol des constructions.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords; ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

## 2. Dispositions générales

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NAILLOUX.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

### **1 • Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

#### **R 111. 2 : salubrité et sécurité publique**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).*

#### **R 111-4 : préservation des vestiges archéologiques**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).*

#### **R 111-15 : préservation de l'environnement**

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).*

#### **R 111-21 : respect des sites et paysages naturels urbains**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1o).*

### **2 • Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain :**

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'urbanisme, sur les zones urbanisées et à urbaniser de la commune.

### **3• Les secteurs soumis à permis de démolir :**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

#### 4 • Les servitudes d'utilité publique :

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

#### 5 • Les règlements des lotissements :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Art. L. 442-9.- (Ord. no 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, II ratifiée par L. no 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I).

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

#### 6 • Autres réglementations :

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les éléments de paysage et de patrimoine archéologique identifiés bâtis et non bâtis ainsi que des bâtiments pouvant changer de destination en zone A en raison de leur intérêt architectural.

Enfin, la zone inondable délimitée par la carte d'affinage de la cartographie informative des zones inondables ainsi que les secteurs soumis à l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre sont reportée sur le Plan.

**3 . 1 Les zones urbaines** sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . Zone **U1** correspondant aux noyaux villageois anciens
- . Zone **U2** correspondant aux zones d'extension urbaine en continuité du bourg
- . Zone **U3** correspondant au secteur peu dense d'habitat et d'activités en assainissement autonome.
- . Zone **UPublic** correspondant au secteur d'équipements publics à proximité du collège.
- . Zone **UEco** correspondant au secteur à vocation dédiée aux activités économiques.

**3 . 2 Les zones à urbaniser** sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . Zones **1AU et 1AUa, 1AUb**, zones à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement.

- . Zones **1AUpublic**, zone concernée par l'orientation d'aménagement et destinée à recevoir des équipements structurants au service du public.
- . Zones **2AU**, zones destinée à recevoir des constructions à dominante habitat sous réserve d'opérations d'aménagement et après modification du PLU.
- . Zone **AUloisirs** correspondant à un secteur à vocation tourisme et loisirs.
- . Zone **2AUEco**, zone destinée à recevoir des constructions à usage d'activités économiques sous réserve d'opérations d'aménagement et après modification du PLU.

**3 . 3 Les zones agricoles** sont repérées au document graphique par le sigle A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.

**3 . 4 Les zones naturelles** sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

**3 . 5 Les emplacements réservés, les voies structurantes, les espaces boisés classés, les éléments de paysage et de patrimoine archéologique identifiés et les bâtiments pouvant changer de destination en zone A :**

. Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les pièces graphiques du règlement, et repris au rapport de présentation.

. Les voies structurantes vis-à-vis desquelles des bandes d'implantation des bâtiments sont imposées dans un souci d'insertion dans la topographie, sont repérées sur les pièces graphiques du règlement.

. Les espaces boisés classés sont repérés sur les pièces graphiques du règlement et soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.

. Les éléments de paysage et de patrimoine archéologique identifiés au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'Urbanisme sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Il s'agit d'éléments bâtis, de végétaux, de vues remarquables à préserver et de sites archéologiques à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique. Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123.1.5,7° du code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R 421-28° du code de l'Urbanisme.

. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A en raison de leur intérêt architectural et paysager dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont repérés sur les pièces graphiques du règlement. Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des bâtiments identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123-3-1 du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**4 . 1** - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :



- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**4 . 2** - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS**

Dans toutes les zones, est autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS) ...
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

## **ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DÉMOLIES DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite ou démolies depuis moins de 10 ans pourra être autorisée.

## **ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS**

Toute opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la communauté de communes Co Laur Sud.

## **ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE**

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

Lors de la réunion tenue en Mairie le 14/10/2009, des priorités ont été dégagées pour améliorer la défense incendie de la commune:

- **Priorité 1:** Actions sur le réseau d'eau, à l'horizon 2013:  
Implantation de PI normalisés (60M3/h min à 1 bar de pression):

SECTEUR DÉFAVORISÉ	RISQUE À DÉFENDRE	SOLUTION
Chemin de "Berbibgresse" et "La Thésauque	Habitations / Exploitation Agricole	* 1 PI Ø 100mm après le château d'eau à 300 m de la D19 à "Laborie": futures urbanisations et demande de subvention  * 1 PI Ø 100mm à "Bernongreses": futures urbanisation et demande de subvention
D622		* 1 PI Ø 100mm à "Farguetou":

	Habitations	futures urbanisations et demande de subvention
Chemin de Trégan	Habitations / Industrie	* 1 PI Ø 100mm à "Trégan": futures urbanisations et demande de subvention, bouclage voirie à prévoir  *1 PI Ø 100mm à l'angle du chemin de "Trégan": futures urbanisations et demande de subvention
D 19 avenue de St Léon	Habitations	* 1 PI Ø 100mm à l'angle du chemin de "Barrou", de "La Capelle": futures urbanisations et demande de subvention  * 1 PI Ø 100mm à l'angle du chemin de "En Soumprou": Implantation de PI lié à l'implantation du Village des Marques
D 19 Route de Caussidière	Habitations / Exploitation Agricole	* 1 PI Ø 100mm à "En Rauzat": avec renforcement de réseau, ou peut-être choix d'une réserve incendie (à décider plus tard)  * 1 PI Ø 100mm devant le n°4: déjà implanté à l'angle avec Avenue de Caussidière
"Les Pourquoiers", "Dauriac"	Habitations	* 1 PI Ø 100mm à "Les Pourquoiers": déjà implantés à cet endroit

**- Priorité 2:**

SECTEUR DÉFAVORISÉ	RISQUE À DÉFENDRE	SOLUTION
Tous secteurs où existent de PI ou dispositifs équivalents non normalisés	Tous types	Mettre aux normes les PI ou dispositifs équivalents existants
D 91 Route de Caussidière	Habitations / Exploitation Agricole	* 1 PI Ø 100mm au croisement du chemin de "Mirabail"  * 1 PI Ø 100mm au croisement du chemin de "Gabachous"  * 1 PI Ø 100mm à "Soucale"  * 1 PI Ø 100mm à "Mauzac" au croisement du chemin d'"Escarle"
Chemin de "En Fiol", "Brodeneuve", "St Sernin"	Habitations	* 1 PI Ø 100mm à "Bordeneuve"
D 43 h	Habitations / Exploitations Agricoles	* 1 PI Ø 100mm à l'angle du chemin de "La Roquette"  * 1 PI Ø 100mm à l'angle des chemins de "Bel Air" et "En Cuns"  * 1 PI Ø 100mm à l'angle du

		chemin de "La Fageole" * 1 PI Ø 100mm à l'angle du chemin de Cintegabelle
D11	Habitations / Exploitation Agricole	* 1 PI Ø 100mm à l'angle du chemin de
"Les Pourquoiers", "Dauriac"	Habitations / Industrie agro alimentaire	* 1 PI Ø 100mm à l'angle du chemin de Moureau
Chemin de Montgay	Habitations	* 1 PI Ø 100mm à Cambouil  * Matérialiser par panneau réglementaire la réserve incendie de "Montgay"
Chemin de "En Bercail"	Exploitation Agricole	* 1 PI Ø 100mm à "En Bercail du Bois"
Chemin Del Cers	Habitations	* 1 PI Ø 100mm à "En Ragne"

Ces dispositions seront adaptées dans le temps et au cas par cas le cas échéant.

## 3. Règlement

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**zone U1**

**zone U2**

**zone U3**

**zone U Public**

**zone UEco**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1**

### **CARACTERE DE LA ZONE U1**

---

Zone urbaine correspondant au noyau urbain ancien de la commune de Nailloux.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U1 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article U1 / 2,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article U1 / 2,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les modifications de l'enveloppe extérieure (façades, sous-face et toiture) pour l'élément de paysage identifiés au titre du L 123-1-5,7°.

### ARTICLE U1 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial et artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les constructions et utilisation du sol autorisées dans les éléments de patrimoine archéologique identifiés au titre du L 123-1-5,7° à condition que le projet soit soumis au service régional de l'archéologie,
- les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L 123.1.5,7° (bâti, végétal, archéologique ou vue) sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U1 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3. 2. Voirie

- 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE U1 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

#### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.



Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.  
Les fossés devront être entretenus.

#### 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

#### **ARTICLE U1 - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou dans le prolongement des constructions existantes

Des implantations autres seront autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

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

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement.

Toutefois d'autres implantations seront admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui ne serait pas contigu à la limite séparative ;
- en limite séparative au delà des 15 m s'il existe un bâtiment contigu ;
- pour les modifications, extensions et reconstructions de bâtiments existants non implantées en limites séparatives ;
- pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m à l'égout ;
- s'il existe une servitude de cour commune ;
- lorsque la parcelle a une façade de plus de 15 m. Dans ce cas, la construction pourra n'être accolé qu'à une seule limite.

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres.

Au delà de 25 m de l'alignement des voies indiquées au plan, les bâtiments devront être implantés à une distance minimale de 4 m de la limite séparative.

## **ARTICLE U1 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U1 - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U1 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas être sensiblement supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale admissible sera de 9 mètres à l'égout du toit, le niveau de référence étant le sol naturel avant les travaux.

Lorsqu'une construction existante sur une unité foncière immédiatement voisine est plus élevée que la construction projetée, une hauteur supérieure à 9 mètres est autorisée sans pouvoir excéder 3 mètres et sans que la hauteur totale de la construction qui en résulte ne puisse elle-même excéder la hauteur de la construction existante.

## **ARTICLE U1 - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### 11.1 Transformations et extensions de bâtiments existants

Les transformations et extensions de bâtiments existants devront rester en cohérence avec l'art de bâtir de l'enveloppe de chaque édifice et notamment : les façades (composition, enduits, couleurs...), les percements (rythme, travées, proportions et dimensions...), la couverture (matériau, pente...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises...), les murs de clôture.

### 11.2 Constructions nouvelles présentant un style architectural contemporain

Les constructions nouvelles présentant un style architectural contemporain devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

### 11.3 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

### 11.4 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

### 11.5 Eléments techniques et appareillages

Les éléments techniques et appareillages (compteurs, climatiseurs, prises d'air ou rejets liés à des chauffe eau...) devront être intégrés en tenant compte de la composition de la façade (dissimulation possible derrière un volet de bois peint dans le ton de la façade par exemple).

### 11.6 Toitures

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf pour les abris de jardins lorsqu'ils viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

## **ARTICLE U1 - 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Bureaux, artisanat et hébergement hôtelier : pour les changements de destination, les constructions nouvelles ou extensions de plus de 50 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Autres constructions : non réglementé.

#### **ARTICLE U1 - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U1 - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

### CARACTERE DE LA ZONE U2

---

Zone urbaine en continuité du noyau ancien à caractère d'habitat, d'activité et de services

Elle comprend 4 secteurs :

Secteur U2(a) : au nord, de part et d'autre de la RD 19, recul sur la RD 19 et accès sur la départementale interdit

Secteur U2(b) : au sud, hauteur limitée en raison de la topographie

Secteur U2(c) : le long de l'avenue de Saint-Léon, secteur dédié à des logements sociaux, des hébergements et à des équipements tertiaires, administratifs et commerciaux

Secteur U2(e) : secteur dédié aux équipements à usage des personnes âgées où la hauteur est plus élevée

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U2 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone U2, s secteurs U2(a), U2(b), U2(c) :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article U2 / 2,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article U2 / 2,
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article U2 / 2.
- les dépôts de véhicules,
- toute construction à usage d'habitation dans un périmètre de 50 mètres depuis le centre du bâtiment de la clinique vétérinaire,
- les extensions ou surélévations du bâtiment de l'ancienne maison de retraite en U2(c), bâtiment existant à la date d'approbation de la présente modification, à l'exception des éléments techniques nécessaires à l'exploitation.

Dans la zone U2 secteur Laffarguette, pour les parcelles n°1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674 : toute habitation en dehors de la bande d'implantation.

Dans le secteur U2(e) :

- Toutes constructions autres que celles visées à l'article U2/2.

**ARTICLE U2 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone U2, le secteur U2(a) et le secteur U2(b) :

- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers,
- les affouillements de sols de 3 mètres maximum afin d'insérer une construction dans la pente,
- les constructions et utilisation du sol autorisées dans les éléments de patrimoine archéologique identifiés au titre du L 123-1-5,7° à condition que le projet soit soumis au service régional de l'archéologie,
- les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L 123.1.5,7° (bâti, végétal, archéologique ou vue) sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

Dans le secteur U2(c) :

- les changements de destination du bâtiment conservé pour un usage d'activités de service et/ou tertiaires,
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- toutes constructions et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement des espaces (stationnement, accessibilité, talutage...), notamment les affouillements et exhaussements strictement nécessaires aux projets afin de permettre leur bonne insertion dans le site.

Dans le secteur U2 (e) :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'accueil et d'hébergement de personnes âgées et tout équipement nécessaire à la maison de retraite.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U2 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

Dans la zone U2, le secteur U2(b), le secteur U2(c), le secteur U2(e) :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans secteur U2(a):

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès individuels aux parcelles sur la RD 19 sont interdits.

#### 3.2. Voirie

- 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE U2 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

#### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

## 4.2. Assainissement

### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur après étude de sol à la parcelle telle qu'indiquée au règlement du service de l'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement.

### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs non urbanisés du bassin versant du ruisseau de Martigat, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

## 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions.



En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

## **ARTICLE U2 - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e) :

Dans les terrains en pente, les parcelles seront organisées de façon à permettre une implantation du bâti parallèle aux courbes de niveaux ou à l'intérieur de la bande d'implantation pour le secteur Laffarguette concerné.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille minimale conforme à la doctrine des services de l'Etat dans le département de la Haute Garonne. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

Dans la zone U2(c) :

Non réglementé.

## **ARTICLE U2 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone U2 et le secteur U2(e) :

En dehors de la bande d'implantation obligatoire du secteur de Laffarguette, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 14 mètres de l'axe de la voie;
- par rapport aux voies structurantes figurant aux pièces graphiques du règlement : dans un bande d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'emprise publiques ;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit en retrait.

Des implantations autres seront autorisées dans un soucis de meilleure insertion dans la pente d'accès communs à plusieurs constructions et du bâti, ainsi que dans un soucis d'accessibilité des constructions aux personnes handicapées.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Dans le secteur U2(a) :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions;
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit en retrait.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Dans le secteur U2(b) :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit en retrait.

Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des nouveaux bâtiments se fera en retrait d'au moins 1 m des voies et emprises publiques, et une partie de façade au moins sera parallèle à la route de Saint Léon.

## **ARTICLE U2 -7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$

Lorsqu'il existe déjà une construction ou installation implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut être alors également édifiée en limite séparative contre ce bâtiment, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

Dans le secteur U2(c) :

L'implantation des constructions se fera à 5 m au moins des limites séparatives.

L'implantation des aménagements se fera soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 0,1m.

7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

**ARTICLE U2 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

**ARTICLE U2 - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

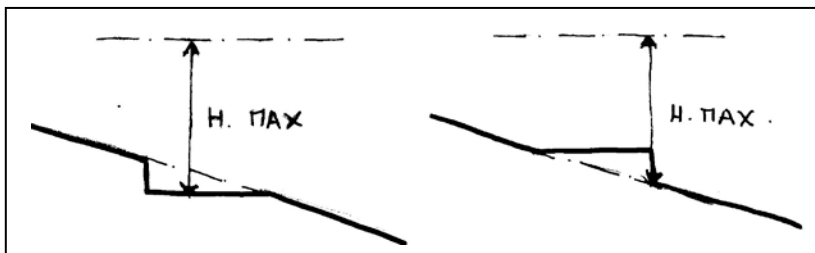
Non réglementé.

**ARTICLE U2 -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e) :

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



Dans la zone U2 et le secteur U2(a):

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dans le secteur U2(b) :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dans le secteur U2(e):

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dans le secteur U2(c):

Au nord de la zone, la hauteur du bâtiment existant est inchangée, tout en permettant le cas échéant des réhausses d'éléments techniques nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

Au sud de la zone, les bâtiments créés auront une hauteur maximale R+3 (calculée à partir du terrain naturel avant travaux) pour le/les bâtiments d'axe est-ouest et rez-de-chaussée sur le/les autres d'axe approximatif nord-sud. Les éléments techniques des bâtiments peuvent dépasser ces hauteurs si nécessaire.

**ARTICLE U2 -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**Dans le secteur U2(c) :

Non réglementé.

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e):

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

**11.1 Mouvements de terres**

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

**11.2 Adaptation au sol et volume**

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

**11.3 Les talutages**

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

**11.4 Toitures**

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf pour les abris de jardins lorsqu'ils viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

**ARTICLE U2 -12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles ou extension de plus de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- habitations : 1 espace de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

Dans le secteur U2 (c):

Au nord de la zone un maximum de 15 emplacements de stationnement sera réalisé, dont 1 place PMR minimum, sur l'espace déjà goudronné, sans extension de cet espace.

Au sud de la zone un maximum de 30 emplacement de stationnement sera réalisé, dont 2 places PMR minimum. Les places ordinaires ne seront pas imperméabilisées.  
A l'intérieur des constructions nouvelles, 1m<sup>2</sup> sera destiné au stationnement des deux-roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE U2 - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Dans la zone U2, le secteur U2(a), le secteur U2(b), le secteur U2(e):

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Pour toute parcelle supérieure à 500m<sup>2</sup>, une superficie de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être plantée et aménagée en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

Dans le secteur U2 (c):

- 800m<sup>2</sup> minimum de superficies végétalisées et arborées seront réalisées sur la partie sud de la zone.
- La végétation de la parcelle nord, accueillant le bâtiment de l'ancienne maison de retraite, sera maintenue et renforcée (pelouses, arbres, haies)
- des arbres isolés ou groupés doivent être implantés
- les haies végétales existantes en bordure ouest sont maintenues et renforcées.
- Les pignons aveugles sont les supports d'une végétation grimpante adaptée au contexte et à l'orientation.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3**

### **CARACTERE DE LA ZONE U3**

---

La zone U3 correspond aux secteurs d'habitat et d'activités partiellement bâtis mais insuffisamment équipés pour recevoir une urbanisation dense.

Elle comprend 2 secteurs :

Secteur U3(e) : secteur dédié au centre d'aide par le travail

Secteur U3(t) : secteur dédié à un équipement d'accueil touristique.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U3 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article U3 / 2,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article U3 / 2,
- les carrières
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article U3 / 2,
- les dépôts de véhicules,
- les établissements recevant du public de catégorie 1 à 3 dans la zone de dangers graves (périmètre de 390 m de part et d'autre de l'axe de la conduite de gaz DN 800).
- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur ou d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves.

Dans le secteur U3(e) et le secteur U3(t) :

- toutes constructions autres que celles visées à l'article U3/2.

### ARTICLE U3 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone U3

- les lotissements et les constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en jouissance, à condition que les règles de la zone s'appliquent au regard de chaque construction et non au regard de l'ensemble du projet,
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les constructions à usage commercial compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air.
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers,
- les affouillements de sols de 3 mètres maximum afin d'insérer une construction dans la pente.

Dans le secteur U3 (e) :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'accueil et d'hébergement de personnes handicapées et tout équipement nécessaire à la prise en charge du handicap.

Dans le secteur U3 (t) :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'accueil touristique et équipements connexes,
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U3 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès individuels aux parcelles sur la RD 19 et la RD 622 sont interdits.

**3.2. Voirie**

- 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE U3 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

**4.1. Eau potable**

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

**4.2. Assainissement****4.2.1 Eaux Usées**

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur après étude de sol à la parcelle telle qu'indiquée au règlement du service de l'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement.

#### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

### **ARTICLE U3 - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille minimale conforme à la doctrine des services de l'Etat dans le département de la Haute Garonne.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

### **ARTICLE U3 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 622: à une distance au moins égale à 35 mètres de l'emprise publique pour les constructions à usage d'habitation, et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'emprise publique pour les autres constructions
- par rapport à la RD 19 à une distance au moins égale à 14 mètres de l'axe de la voie
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.



Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

### **ARTICLE U3 -7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les façades et pignons doivent être implantés à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$

Toutefois les constructions en limite latérale seront admises pour les constructions d'une hauteur  $\leq$  à 3,5 m à l'égout du toit.

Lorsqu'il existe déjà une construction ou installation implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut être alors également édifiée en limite séparative contre ce bâtiment, à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

#### 7-3 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

### **ARTICLE U3 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

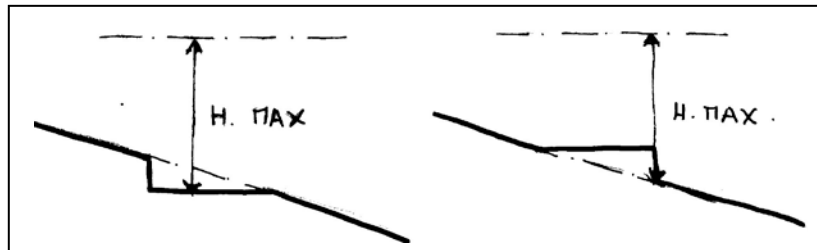
### **ARTICLE U3 - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE U3 -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



Dans la zone U3 et le secteur U3(t):

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur non réglementé.
- Autres constructions : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Dans le secteur U3(e) :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

**ARTICLE U3 -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

11.3 Les talutages

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

11.4 Toitures

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf pour les abris de jardins lorsqu'ils viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

**ARTICLE U3 -12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles ou extension de plus de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- habitations : 1 espace de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

**ARTICLE U3 - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.

- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Pour toute parcelle supérieure à 500m<sup>2</sup>, une superficie de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être plantée et aménagée en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U3 - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

#### **• Dans la zone U3 :**

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : COS non réglementé.
- Autres constructions :
  - pour les constructions raccordées à l'assainissement collectif : le COS n'est pas réglementé,
  - en l'absence d'assainissement collectif : le COS est fixé à 0,15.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

#### **• Dans le secteur U3(e) :**

- Le COS est fixé à 0,15.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

#### **• Dans le secteur U3(t):**

- le COS n'est pas réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPublic**

### **CARACTERE DE LA ZONE UPublic**

---

Zones destinées à recevoir des équipements structurants au service du public, en lien avec le pôle du collège.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UPublic - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage commercial ,
- les constructions à usage tertiaire autres que celles visées à l'article UPublic / 2,
- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage autres que ceux visés à l'article U Public /2,
- le stationnement de caravanes isolées autres que ceux visés à l'article U Public /2,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UPublic / 2,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UPublic / 2,
- les carrières.

### **ARTICLE UPublic - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration, et les installations et travaux divers nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments...) sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti,
- les constructions à usage d'habitat liées aux activités publiques,
- les constructions à usage tertiaire si elles sont liées aux activités publiques.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UPublic - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3. 1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3. 2. Voirie**

- 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE UPublic - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

#### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

##### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

#### 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

#### **ARTICLE UPublic - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD 19: à une distance au moins égale à 14 mètres de l'emprise publique,
- par rapport aux autres voies : soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

#### **ARTICLE UPublic -7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE UPublic - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UPublic - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UPublic -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UPublic -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

##### **11.1 Mouvements de terres**

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

##### **11.2 Adaptation au sol et volume**

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

**ARTICLE UPublic -12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

**ARTICLE UPublic - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UPublic - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEco**

### **CARACTERE DE LA ZONE UEco**

---

Zone destinée à recevoir des activités.

Elle comprend 2 secteurs :

Secteur UEco(a) : à proximité du bourg, où les activités industrielles ne sont pas autorisées

Secteur UEco(b) : à proximité de l'échangeur de l'autoroute, où les activités industrielles sont autorisées

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UEco - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UEco(a) et UEco(b) :

- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de véhicules définis au titre des installations et travaux divers, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions à usage d'habitation sauf si elles sont directement liées à l'activité,
- les constructions à usage d'industrie et d'activités, sauf celles visées à l'article UEco/ 2
- les constructions à usage de services et de commerces sauf celles visées à l'article UEco/ 2.

Sont également interdites en secteur UEco(a) :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale du quartier.

### ARTICLE UEco - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UEco(a) :

Les constructions à usage d'activités artisanales, de services et de commerces, sous réserve de s'intégrer dans le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

Dans le secteur UEco(b) :

- les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles, de services et de commerces, sous réserve de s'intégrer dans le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UEco - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3. 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès à la RD 19 est interdit.

### 3.2. Voirie

- 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UEco - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

#### Dans le secteur UEco(a) :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur après étude de sol à la parcelle telle qu'indiquée au règlement du service de l'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement.

#### Dans le secteur UEco(b) :

Toute construction doit obligatoirement se raccorder à l'unité de traitement des eaux usées collective de la zone.

#### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

#### 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

### **ARTICLE UEco - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas d'un assainissement collectif : non réglementé.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille minimale conforme à la doctrine des services de l'Etat dans le département de la Haute Garonne.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

#### Dans le secteur UEco(a) :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport au chemin du Tambouret: à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie ;
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

#### Dans le secteur UEco(b) :

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'autoroute A66 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie ;
- par rapport à la RD 19 : à une distance au moins égale à 30 mètres de l'axe de la voie ;
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE UEco -7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les façades et pignons seront implantées à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3$  m.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

##### 7-4 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE UEco - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

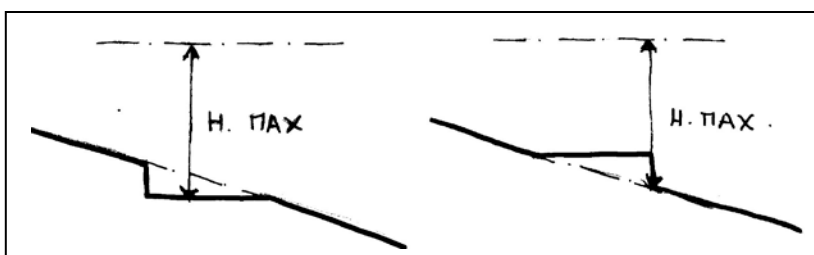
#### **ARTICLE UEco - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UEco -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

D'autres hauteurs pourront être autorisées pour les équipements collectifs, sous réserve de justificatifs techniques.

## **ARTICLE UEco -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

### 11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

### 11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

### 11.3 Les talutages

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,80 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

## **ARTICLE UEco -12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, il est exigé :

Habitations :

- entre 0 et 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place de stationnement

Autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

## **ARTICLE UEco - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UEco - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**zone 1AU  
zone 1AUa  
zone 1AUb  
zone 1AUpublic  
zone 2AU  
zone AU Loisirs  
zone 2AUEco**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU**

---

Zone destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat ainsi que les commerces, équipements et services qui leur sont liés sous réserve de la desserte par les réseaux et d'une opération d'aménagement.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article 1AU / 2,
- les constructions à usage d'entrepôts;
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 1AU / 2,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 1AU / 2.

### ARTICLE 1AU - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial et artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers,
- les affouillements de sols de 3 mètres maximum afin d'insérer une construction dans la pente.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3.2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

#### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.  
Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs du bassin versant des ruisseaux de Martigat, des Amonts (ou Amous) et de Bernogrèses, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

#### 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

#### 7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

### **ARTICLE 1AU - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

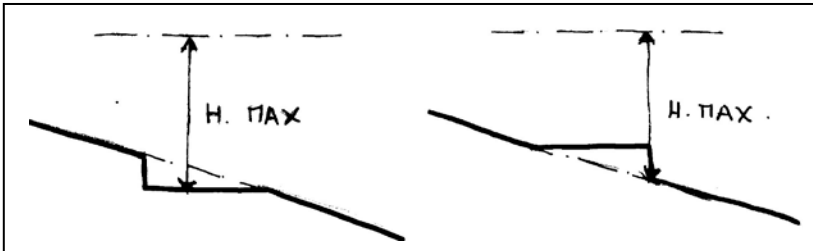
**ARTICLE 1AU - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

**11.1 Mouvements de terres**

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

**11.2 Adaptation au sol et volume**

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

**11.3 Les talutages**

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

#### 11.4 Toitures

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf pour les abris de jardins lorsqu'ils viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

#### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles ou extension de plus de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- habitations : 1 espace de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

#### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Pour toute parcelle supérieure à 500m<sup>2</sup>, une superficie de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être plantée et aménagée en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUa**

---

Desservie par les réseaux et concernée par l'Orientation d'Aménagement de Malomort, la zone 1AUa est destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat ainsi que les commerces, équipements et services qui leur sont liés.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUa - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriels
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article 1AUa / 2,
- les constructions à usage d'entrepôts;
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 1AUa / 2,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 1AUa / 2.

### ARTICLE 1AUa - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions organisées selon les principes de l'Orientation d'Aménagement
- les constructions à usage commercial et artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers,
- les affouillements de sols de 3 mètres maximum afin d'insérer une construction dans la pente.
- les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L 123.1.5,7° (bâti, végétal, archéologique ou vue) sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUa - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3. 2. Voirie



- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **ARTICLE 1AUa - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

##### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

##### 4.2. Assainissement

###### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

###### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

###### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs du bassin versant des ruisseaux de Martigat, des Amonts (ou Amous) et de Bernogrèses, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

#### 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

### **ARTICLE 1AUa 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

L'organisation des parcelles n'est pas règlementée.

### **ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les secteurs ne faisant pas l'objet d'un règlement dessiné, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait de 0,1 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées existantes ou projetées ou à l'emprise publique ou privée.

Dans les secteurs faisant l'objet d'un règlement dessiné (côté sud de la voie primaire), les implantations sont expressément imposées par celui-ci à l'exception des piscines (bord intérieur du bassin) et annexes qui seront soit à l'alignement, soit à 0,1m minimum.

### **ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$

#### 7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

### **ARTICLE 1AUa - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs ne faisant pas l'objet d'un règlement dessiné, les constructions auront un nombre de niveaux maximum de 2 (R+1).

Le nombre de niveaux maximum autorisé peut aller jusqu'à 3 niveaux (R+2) dans les secteurs faisant l'objet d'un règlement dessiné (Cf. pièce 4-2-3).

### **ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

#### **11.1 Mouvements de terres**

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

#### **11.2 Adaptation au sol et volume**

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

#### **11.3 Les talutages**

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

#### **11.4 Toitures**

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise et pour les abris de jardins.

### **ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

- habitations : 1 espace de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà de ces 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher une place supplémentaire non close sera demandée.
- autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

**ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Pour toute parcelle supérieure à 500m<sup>2</sup>, une superficie de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être plantée et aménagée en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés. En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiées aux pièces graphiques du règlement.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUa- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUb**

---

Prochainement desservie par les réseaux et concernée par l'Orientation d'Aménagement des Douyssats, la zone 1AUb est destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUb - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage commercial et artisanal autres que celles visées à l'article 1AUb / 2,
- les constructions à usage d'entrepôts;
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 1AUb / 2,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 1AUb / 2.

### **ARTICLE 1AUb - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions organisées selon les principes de l'Orientation d'Aménagement
- les constructions à usage commercial et artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et ne détériorant pas la qualité de l'air,
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers ou à l'inscription du bâti dans la pente comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUb - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3. 1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera selon le principe posé dans l'orientation d'aménagement.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3. 2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie. 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse sont interdites.

**ARTICLE 1AUb - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

**4.1. Eau potable**

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

**4.2. Assainissement****4.2.1 Eaux Usées**

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

**4.2.2. Eaux domestiques**

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

**4.2.2 Eaux pluviales**

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en œuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés et noues devront être entretenus.

#### 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

#### **ARTICLE 1AUb 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Au nord de la nouvelle voie à créer, les constructions à usage d'habitation s'implantent en retrait de la voie, sur la partie la plus élevée de la parcelle. Les garages s'implantent en limite ou en retrait d'au moins 1 m de l'emprise publique ou de l'emprise s'y substituant.

Au sud de la nouvelle voie à créer, les constructions à usage d'habitation et les garages s'implantent à l'alignement ou à au moins 1 m sans pouvoir excéder 3 m de l'emprise publique ou de l'emprise s'y substituant..

#### **ARTICLE 1AUb 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 1 m

##### 7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

#### **ARTICLE 1AUb - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUb - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions auront un nombre de niveaux maximum de 2.

La hauteur maximale de toutes constructions sera de 9,5 m à partir du terrain naturel.



**ARTICLE 1AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

**ARTICLE 1AUb 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1 place couverte par construction à usage d'habitation et 1 place ouverte par construction à usage d'habitation, implantées selon les spécifications de l'orientation d'aménagement et des articles précédents.

Aucune place de stationnement le long de la voie nouvelle à créer ne sera réalisée.

**ARTICLE 1AUb 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure où le projet le permet ou compensées à l'échelle du projet par des plantations équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- Les bas de toutes les parcelles seront plantés de haies comme indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUpublic**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUpublic**

---

Zone concernée par l'orientation d'aménagement et destinée à recevoir des équipements structurants au service du public.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUpublic - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage commercial ,
- les constructions à usage tertiaire autres que celles visées à l'article 1AUpublic / 2,
- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de caravanage autres que ceux visés à l'article 1AUpublic /2,
- le stationnement de caravanes isolées autres que ceux visés à l'article 1AUpublic /2,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables),
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AUpublic / 2,
- les installations classées autres que celles visées à l'article 1AUpublic / 2,
- les carrières.

### **ARTICLE 1AUpublic - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration, et les installations et travaux divers nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (dépôt d'hydrocarbure pour chauffage des bâtiments...) sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances pour les riverains et qu'elles s'insèrent dans l'environnement bâti,
- les constructions à usage d'habitat liées aux activités publiques,
- les constructions à usage tertiaire si elles sont liées aux activités publiques.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUpublic - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 3. 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3. 2. Voirie

- 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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AUpublic - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

#### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

##### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

#### 4-3 Divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée, doivent être en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

#### **ARTICLE 1AUpublic - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUpublic - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2m de l'emprise publique de la voie.

#### **ARTICLE 1AUpublic -7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de  $D=H/2$ .

#### **ARTICLE 1AUpublic - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUpublic - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUpublic -10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUpublic -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

##### 11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

##### 11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

#### **ARTICLE 1AUpublic -12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

**ARTICLE 1AUpublic - 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUpublic - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

---

Zone naturelle non équipée et destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat ainsi que les commerces, équipements et services qui leur sont liés sous réserve de desserte par les réseaux, d'opérations d'aménagement et après modification du PLU.

Les zones 2AU ont vocation à être raccordées à l'eau potable et à l'assainissement collectif.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article 2AU / 2.

### **ARTICLE 2AU - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif,
- les aménagements, extensions, surélévations, annexes et piscines liées aux habitations existantes et réalisés sur la même unité foncière que la construction existante.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

#### **4.1. Eau potable**

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux Usées**

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou après étude de sols à la parcelle telle qu'indiquée au règlement de l'assainissement non collectif de la communauté de communes.



#### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs du bassin versant des ruisseaux des ruisseaux de Martigat, des Amonts (ou Amous) et de Bernogrèses, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite,
- soit à une distance des limites séparatives à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$

Les surélévations, extensions ou aménagements d'habitations existantes pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

#### 7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements d'habitations existantes pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

### **ARTICLE 2AU - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

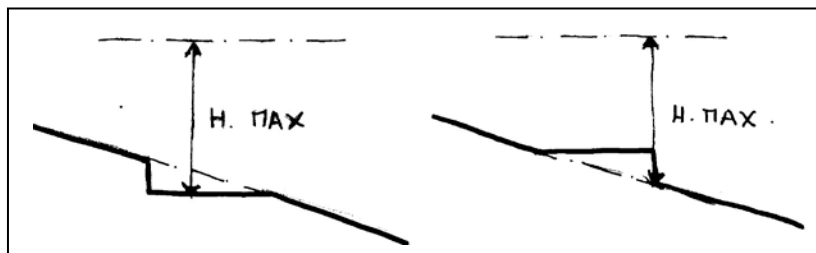
### **ARTICLE 2AU - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

#### 11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

#### 11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

#### 11.3 Les talutages

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

#### **ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles ou extension de plus de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé :

habitations : 1 espace de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).
- Pour toute parcelle supérieure à 500m<sup>2</sup>, une superficie de pleine terre d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être plantée et aménagée en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pour les aménagements, extensions, surélévations et annexes liées aux habitations existantes : le COS est fixé à 0,10.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AULoisirs**

### **CARACTERE DE LA ZONE AULoisirs**

---

Zone destinée à recevoir des activités de tourisme et de loisirs, urbanisable sous réserve d'une opération d'aménagement sur la totalité de la zone s'inscrivant dans les orientations d'aménagement.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AULoisirs - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières ou de gravières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les dépôts de véhicules,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les constructions à usage d'industrie et d'artisanat,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine,
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- les constructions à usage d'activités sauf celles visées à l'article AULoisirs /2
- les constructions à usage de services et de commerces sauf celles visées à l'article AULoisirs /2
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles visées à l'article AULoisirs /2
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, de commerce, de services et de bureaux, autres que celles visées à l'article AULoisirs /2.

### **ARTICLE AULoisirs - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de faire partie d'une opération d'aménagement sur la totalité de la zone respectant les principes inscrits dans les orientations d'aménagement sont admis :

- les constructions à usage d'activités de tourisme et de loisirs,
- les constructions d'habitation et leurs annexes liées à ces activités,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration, de commerce, de services et de bureaux liées aux activités de tourisme et de loisirs,
- les installations classées nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores et olfactives et de détériorant pas la qualité de l'air.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AULoisirs - 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3. 1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 3. 2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE AULoisirs - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

### 4.1. Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

#### 4.2.2. Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation induisant une imperméabilisation du sol devra mettre en place des mesures compensatoires permettant de réduire le débit de rejet à 10 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

La surface à prendre en compte pour le calcul du débit de rejet est la surface de l'ensemble de l'opération, y compris les terrains non imperméabilisés.

Ces mesures compensatoires seront adaptées au type d'aménagement et à la nature du sol :

- Les puits, tranchées ou bassins d'infiltration ne seront mis en oeuvre qu'après vérification par une étude de sol que la vitesse d'infiltration est suffisante pour de tels ouvrages (à priori, la nature du sol n'est pas favorable à l'infiltration sur la commune de Nailloux).
- Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable ou de sable.
- Les systèmes permettant un ralentissement des écoulements le plus en amont possible seront favorisés (noues, rétention dans les espaces verts, chaussées drainantes, rétentions à la parcelle...).

Dans les opérations d'ensemble, les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols seront intégrées au projet dès le départ et favoriseront les modes de gestion paysagers et écologiques.

Après passage dans les ouvrages de limitation des débits, les eaux seront rejetées dans le réseau pluvial communal ou dans le cours d'eau naturel le plus proche. Les aménagements nécessaires à l'écoulement, au ralentissement, puis au rejet des eaux de ruissellement dans l'exutoire le plus proche sont à la charge exclusive du propriétaire.  
Les fossés devront être entretenus.

Dans les secteurs du bassin versant des ruisseaux de Martigat, des Amonts (ou Amous) et de Bernogrèses, des systèmes permettant de retenir les sédiments entraînés par les eaux de ruissellement devront être intégrés aux ouvrages de limitation des débits.

#### **ARTICLE AULoisirs 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions devront respecter les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués en respectant la logique d'implantation du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE AULoisirs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devront respecter les principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

##### 7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

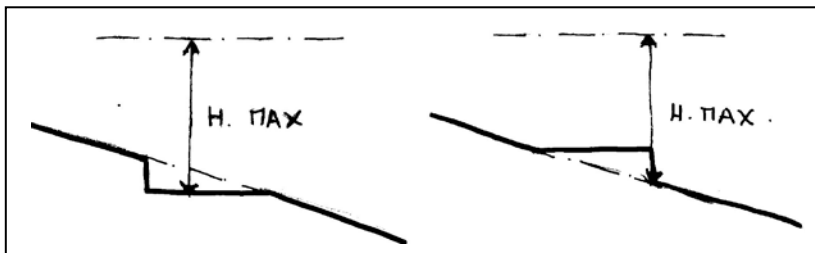
Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

## ARTICLE AULoisirs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

## ARTICLE AULoisirs 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

### 11.1 Mouvements de terres

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

### 11.2 Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

### 11.3 Les talutages

Les enrochements ne sont pas autorisés et les murs de soutènements auront une hauteur limitée à 1,50 mètres.

Les talus créés par le reprofilage du terrain seront plantés en tenant compte des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais.

### 11.4 Toitures

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise et pour les abris de jardins.

## ARTICLE AULoisirs 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT



Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les constructions nouvelles ou extension de plus de 100 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- habitations : 1 espace de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
- autres constructions : le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec le type et la capacité d'accueil des constructions.

### **ARTICLE AULoisirs 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AULoisirs 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est fixé à 0,15.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUEco**

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AUEco**

---

Zone naturelle non équipée et destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'activités dans le prolongement des zones existantes, sous forme d'opérations d'aménagement et après modification du PLU.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUEco - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article 2AUEco / 2.

### **ARTICLE 2AUEco - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUEco 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet, les constructions n'étant pas autorisées.

### **ARTICLE 2AUEco 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet, les constructions n'étant pas autorisées.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUEco - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**zone A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

---

Zone à vocation agricole.

---

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article A / 2.

### ARTICLE A - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités agricoles sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités en continuité de la production agricole (transformation, conditionnement des produits, vente et dégustation des produits...) sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'une surveillance permanente et rapprochée soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité agricole et d'être implantée à moins de 100 mètres de l'exploitation ou en continuité d'un hameau ou d'un bourg existant ;
- les constructions nécessaires à la diversification de l'activité agricole (hébergement touristique...) par aménagement, transformation ou extension de bâtiments existants ;
- le changement de destination pour les bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- les extensions, annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation directement liées à l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les constructions et utilisation du sol autorisées dans les éléments de patrimoine archéologique identifiés au titre du L 123-1-5,7° à condition que le projet soit soumis au service régional de l'archéologie,
- les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L 123.1.5,7° (bâti, végétal, archéologique ou vue) sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 421-4 du code de l'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès individuels aux parcelles sur l'A66 sont interdits.

#### 3.2. Voirie nouvelle

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 permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

### ARTICLE A - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

#### 4-1 Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

#### 4-2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainage doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur après étude de sol à la parcelle telle qu'indiquée au règlement du service de l'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement.

Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés devront être entretenus.

**ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille minimale conforme à la doctrine des services de l'Etat dans le département de la Haute Garonne.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'autoroute A66 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie,
- par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 35 mètres de l'emprise publique pour les constructions à usage d'habitation, et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'emprise publique pour les autres constructions ;
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les façades et pignons doivent être implantés à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.



**ARTICLE A - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

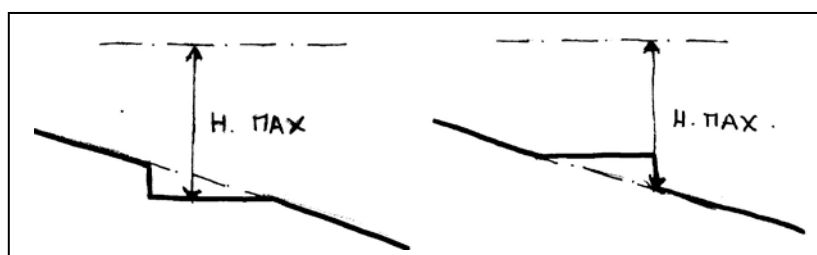
**ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel



- la hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée,
- la hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Des adaptations sont possibles dans le cas de terrains en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf pour les abris de jardins lorsqu'ils viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### 13-1 Les plantations existantes ou à créer

Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais-février 2004).

### 13-2 Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5,7° du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés. En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte à la préservation des vues identifiées aux pièces graphiques du règlement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**zone N**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

---

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels.

Elle comprend 3 secteurs :

Un secteur Na correspondant aux anciennes zones d'habitat diffus sur lesquelles des constructions ont été réalisées et dans lequel les extensions et modifications de constructions existantes sont autorisées.

Un secteur NI (loisirs) correspondant à des zones naturelles pouvant accueillir des aménagements et constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs, équipements connexes, et équipements liés à des jardins familiaux.

Un secteur N(e) correspondant à une aire de stationnement de type parking relais, en lien avec l'autoroute.

Les secteurs concernés par le risque inondation de la carte d'affinage de la cartographie informative des zones inondables (CIZI) sont classés en zone N.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article N / 2

### ARTICLE N - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N et tous ses secteurs:

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations et occupations du sol liées au traitement des effluents.
- dans les secteurs soumis au risque inondation identifié aux les pièces graphiques du règlement :
  - o le plancher bas des constructions autorisées devra être au-dessus des plus hautes eaux connues indiquées dans la carte d'affinage de la CIZI (figurant en annexe du PLU), sauf impossibilité fonctionnelle ;
  - o les clôtures devront être transparentes « hydrauliquement » sinon des justifications doivent être apportées.

Dans le secteur Na :

- les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant, attenantes ou non à la construction,
- les extensions et aménagement des bâtiments existants, sans création de nouveaux logements,
- les piscines et locaux techniques associés, les abris de jardins et les clôtures associées à une habitation existante,
- l'hébergement touristique par l'aménagement, la transformation de bâtiments existants,
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Dans le secteur NI :

- les constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs et équipements connexes,
- les parcours de golf, les équipements liés au fonctionnement du parcours de golf (abris station de pompage, abris golfeurs...),
- les équipements privatifs et collectifs liés au fonctionnement des jardins familiaux,
- les constructions et utilisation du sol autorisées dans les éléments de patrimoine archéologique identifiés au titre du L 123-1,7° à condition que le projet soit soumis au service régional de l'archéologie.

Dans le secteur N(e):

- les constructions, installations et occupations du sol liées à la réalisation d'un parking en lien avec l'autoroute.
- les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 26/07/2000 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, tel que défini dans les décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur pente sera inférieure à 18%.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux 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.

#### 4-1 Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

#### 4-2 Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur après étude de sol à la parcelle telle qu'indiquée au règlement du service de l'assainissement non collectif du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement.

#### Eaux domestiques

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### Eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la commune pour l'écoulement des eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés devront être entretenus.

### **ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

En l'absence d'assainissement collectif, l'unité foncière de toute nouvelle construction devra avoir une taille minimale conforme à la doctrine des services de l'Etat dans le département de la Haute Garonne.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'autoroute A66 : à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie,
- par rapport à la RD 19 et la RD 622: à une distance au moins égale à 35 mètres de l'emprise publique pour les constructions à usage d'habitation, et à une distance au moins égale à 25 mètres de l'emprise publique pour les autres constructions,
- par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 5 mètres de l'emprise publique.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Ne sont pas soumis à cette servitude de recul, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

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

#### 7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les façades et pignons doivent être implantés à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

Toutefois les constructions en limite latérale seront admises pour les constructions d'une hauteur  $\leq$  à 3,5 m à l'égout du toit.

#### 7-2 Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

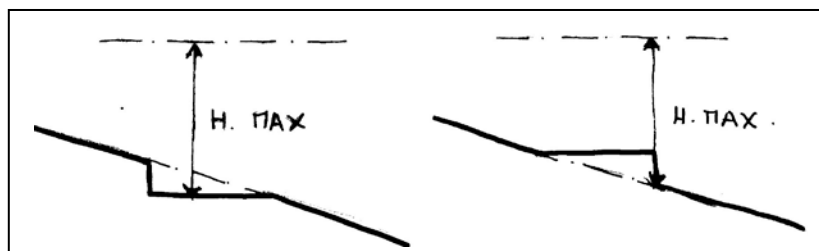
Toute construction devra au minimum être implantée à 5 mètres de la crête de la berge.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

#### ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel



- la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Une attention particulière sera portée à l'impact visuel et à l'intégration du bâtiment dans le site.

#### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Tous types de toitures sont autorisés à l'exception des toitures à un seul pan sauf pour les abris de jardins lorsqu'ils viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

#### ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

#### ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

##### 13.1 Espaces boisés classés

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

##### 13.2 Autres plantations existantes ou à créer

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



- Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.
- De la végétation devra assurer le cas échéant une ombre suffisante pour les places de stationnement si elles sont créées.
- Les végétaux choisis (haies, stationnements, jardins et parcs) devront s'inscrire dans la palette végétale locale telle que détaillée dans la Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais (Pays Lauragais- février 2004).

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.