

HAUTE GARONNE  
SAINT GENIES BELLEVUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE

**Notifiée le :**

**Approuvée le : 5 mars 2018**

**Exécutoire le : 13 mars 2018**

REGLEMENT, pièce écrite

MS2





## **ZONE 1AU**

### **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone 1AU comprend

- Sur le site de "Leucate", dent creuse dans un tissu constitué
  - Un secteur 1AUa1 où la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres
  - Un secteur 1AUa2 où la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres
- Sur le site de "Massebiau"
  - Un secteur 1AUb1 où la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
  - Un secteur 1AUb2 où la hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres.
- Sur le site de "Malingoust"
  - Un secteur 1AUc1 correspondant au secteur « nord ».
  - **Un secteur 1AUc2 correspondant au secteur « sud ».**

Ces divers secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement

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

- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Les constructions à destination artisanale autres que celles prévues à l'article 1AU 2
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage.
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 à condition que

- elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble\* concernant la totalité d'un ou plusieurs secteurs
- elles demeurent compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3/M1) et respectent les dispositions du document graphique de détail (pièce n° 4.3/M1)

2 - Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus, elles ne provoquent pas de nuisances graves, notamment dues au bruit et aux mouvements de véhicules, pour le voisinage.

---

\* Cf lexique annexé au présent règlement

3 - L'édification d'ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 13 ci-après à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères et qu'ils n'aient pas pour effet de réduire le trottoir à moins de 0,9m de largeur.

## ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - ACCES

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.
- Il n'est admis qu'un seul accès sur l'avenue de Bellevue (RD 61) et sur le chemin de Massebiau.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007), sauf dérogation.

### 2 - VOIES NOUVELLES

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.
- Voies nouvelles mentionnées aux orientations d'aménagement : les caractéristiques des voies devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3/M1)

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

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

### 2 - ASSAINISSEMENT

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

### 3 - EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être conservées sur le terrain doivent être dirigées vers les dispositifs d'évacuation, canalisations, fossés conformément à la réglementation en vigueur ;

- En cas d'insuffisance des réseaux publics, il appartiendra à l'aménageur de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération les dispositifs adaptés et proportionnés à l'opération (évacuation vers un exutoire ou stockage) conformément aux principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

#### 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sont concernées par cet article les voies publiques et les voies privées.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

#### 1 - Secteur 1AUa

a) Toute construction devra être implantée

- à l'alignement de l'avenue Bellevue pour les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services, y compris les locaux accessoires<sup>+</sup>

- à une distance de l'alignement de l'avenue Bellevue (RD 61) au moins égale à 3 mètres pour les autres constructions.

b) à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou à une distance de l'alignement des autres voies (ou de la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) au moins égale à 3 mètres.

#### 2 – Secteurs 1AUb1 et 1AUb2

Toute construction devra être implantée

- - à une distance de la limite d'emprise<sup>+</sup> de la voie AB repérée aux orientations d'aménagement (pièce n° 3/M1) au moins égale à 3 mètres.

- - pour le secteur 1AUb1, à une distance de l'axe du chemin de Massebiau et du chemin de l'Enguille au moins égale à 10 mètres

- - pour le secteur 1AUb2, à une distance de l'axe du chemin de l'Enguille au moins égale à 30 mètres

#### 3 – Secteurs 1AUc1 et 1AUc2

- Les façades principales des constructions nouvelles seront orientées parallèlement à la voie de desserte interne de la zone.

- Les façades principales des constructions nouvelles devront être implantées selon un recul de 5 m minimum et 8 m maximum par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la voie de desserte interne de la zone.

### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

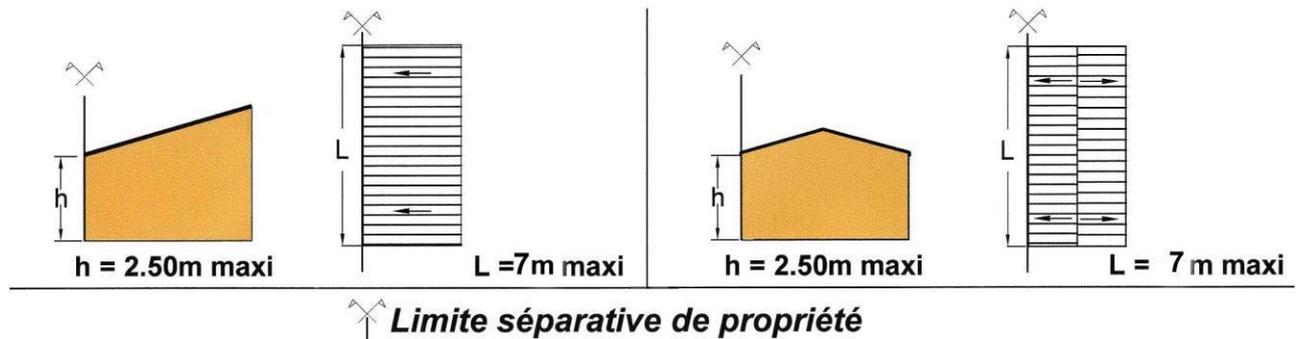
---

<sup>+</sup> Cf lexique annexé au présent règlement

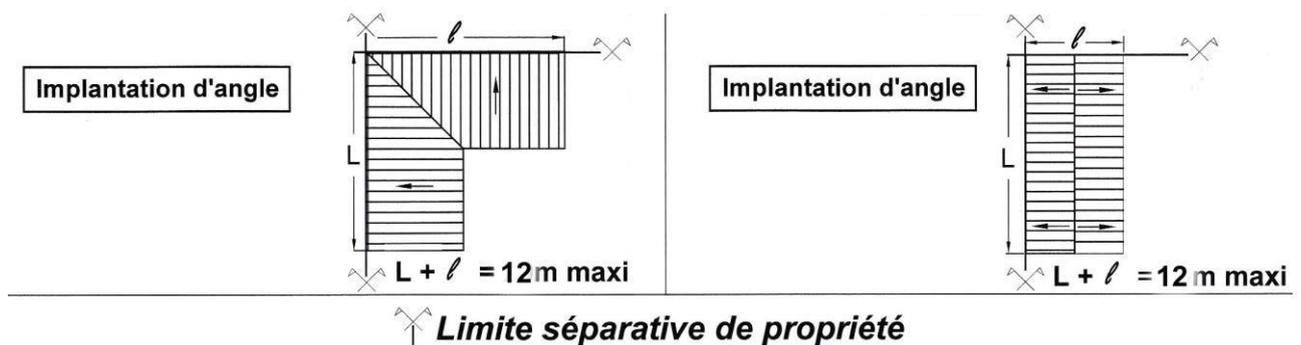
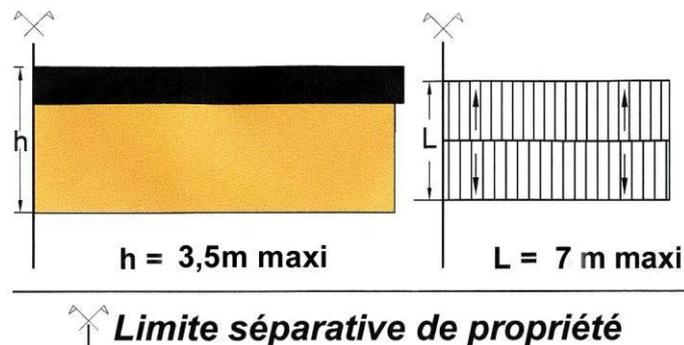
1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. Dans le secteur 1AUb, elles devront être séparées de la limite avec la zone N d'une distance au moins égale à 10 mètres.

2 - Pourront être implantés en limites séparatives, à l'exclusion de la limite séparative avec la zone N, à condition que la longueur cumulée des bâtiments existants et créés, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 7 mètres pour une même limite ni 12 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière /

- la façade sous sablière\* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la sablière sur la limite séparative n'excède pas 2,5 mètres.



- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 3,5 mètres mesurés au faîtage (à défaut au sommet du toit) sur la limite séparative



### 3 - Secteurs 1AUc1 et 1AUc2

- Les constructions pourront être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment principal (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4 - Les piscines doivent être écartées des limites séparative d'une distance mesurée à compter du bord interne du bassin au moins égale à 2 mètres.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

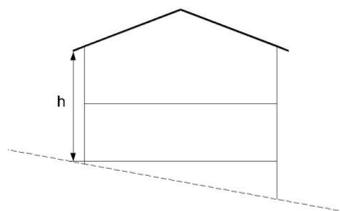
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions édifiées sur l'unité foncière, tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des ornements (éléments de modénature et marquises) et des débords de toiture qui ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines. Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain.

- Dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30%.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière<sup>+</sup>, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrain présentant une pente, la hauteur de la construction est mesurée au pied du bâtiment au point haut du terrain



Calcul de la hauteur des constructions sur terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- Secteur 1AUa1 et 1AUb1 : 7 mètres ;
- Secteur 1AUa2 : 4 mètres
- Secteur 1AUb2 : 9 mètres
- Secteur 1AUc1 et 1AUc2 : 7 mètres

3 – Un dépassement des hauteurs mentionnées au paragraphe 2 ci-dessus est admis pour les constructions à usage d'équipements publics et collectifs lorsque des normes techniques tenant à la nature ou la destination du bâtiment exigent un dépassement.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - DISPOSITIONS GENERALES.

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

Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les autorisations d'urbanisme situées dans le périmètre de 500 mètres autour du château seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

### 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES.

#### • Toitures :

- Elles doivent être en tuiles canal ou similaire. La pente sera de 30 à 35 %.

- Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines et abris de jardins de moins de 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

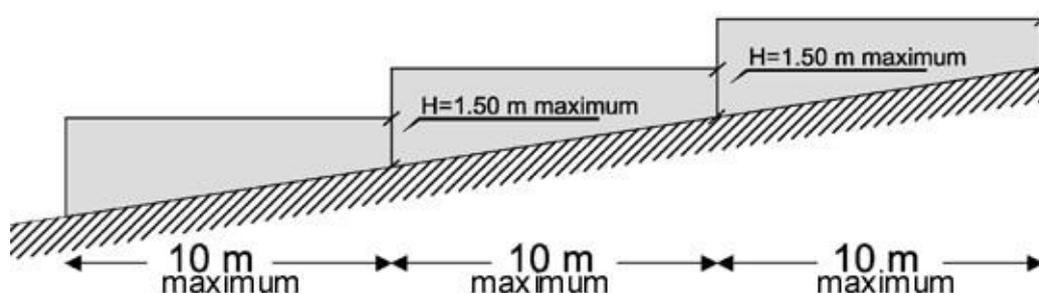
- Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées

Pourront être admis en toiture les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment. Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture.

Dans les secteurs 1AUa1 et 1AUa2, 70% au moins de la longueur de faîtage<sup>+</sup> de la construction devra être sensiblement parallèle aux courbes de niveau et compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3/M1)

#### • Clôtures :

- La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain présentant une pente, elle est mesurée au pied de la clôture au point haut du terrain, par tranche de 10 mètres linéaires au maximum.



- Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits.

✦ Cf lexique annexé au présent règlement

- Collecte des déchets

Un ou plusieurs locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagère et de tri sélectif seront localisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Leur localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération : 1 place par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux terrains d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

2.1 - pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche :

- ➔ Dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 1 emplacement
- ➔ Dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : **2 emplacements** ;
- ➔ Au-delà de 100m<sup>2</sup> et dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche supplémentaire de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée : 1 emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

2.4 - pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2.5 - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les espaces arborés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme seront conservés ;

2 - Les projets devront respecter les dispositions mentionnées au document graphique de détail (pièce n° 4.3/M1) et demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3/M1).

Pour la zone 1AUb de Massebiau, la largeur des ouvertures visuelles sur le parc du château, mentionnées au document graphique de détail (pièce n° 4.3.2/M1) selon la légende, ne pourra être inférieure à 25 mètres mesurés entre bâtiments.

3 - 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés ;

4 - Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles

d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif. Dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2, ces 10% seront prioritairement pris sur les espaces arborés existants identifiés sur le document graphique de l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n° 3/M1). Ceux-ci seront préservés dans le respect de leur végétation existante.

5 - Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.

6 - Dans le secteur 1AUa, aucun dépôt ou stockage n'est autorisé hors des bâtiments à destination de commerce.

Les espaces verts mentionnés au document graphique de détail (pièce n° 4.3.1/M1) seront plantés d'arbres-tiges, baliveaux et cépées."

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

