

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PINSAGUEL



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme
4 – Partie réglementaire
4.1-Règlement écrit

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le
14/11/2018

Approuvée le
09/07/2019

Exécutoire le



Visa

Date :

Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

4.1

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES..... | 14 |
| Zone U..... | 15 |
| Zone AU..... | 34 |
| Zone AU0..... | 47 |
| Zone A..... | 48 |
| Zone N..... | 55 |

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PINSAGUEL.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de PINSAGUEL est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : à vocation mixte avec une dominante d'habitation accompagnée de services à la population (commerces, artisanat, bureaux, équipements publics, ...), correspond au centre historique de la commune,
 - Ub : extensions du centre historique assurant la mixité urbaine,
 - Uc : espaces à dominante pavillonnaire,
 - Ue : zones d'activités,
- La zone à urbaniser « AU1 » et « AUe » qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, est divisée en 3 secteurs selon leur localisation et leur vocation :
 - AU1 : à vocation d'habitat,
 - AUe : à vocation économique,
- La zone à urbaniser « AU0a » et « AU0b », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen ou long terme par modification du PLU,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est divisée en secteurs :
 - A : secteurs à dominante agricole,
 - Am : secteur agricole dédiée à des activités agricoles diversifiées,
- La zone naturelle N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - NI : zone dédiée aux activités de tourisme et de loisirs,
 - Np : espaces d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,
 - Nx : espace naturel et patrimonial du Château Bertier ;

ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacun des lots ou unités foncières.

ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

- ***Des espaces boisés classés :***

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- ***Des emplacements réservés (ER),***

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

- ***Des emplacements réservés de mixité sociale***

Des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme,

- ***Des orientations d'aménagement et de programmation***

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

- ***Des secteurs de mixité sociale au de l'article L151-15 du code de l'urbanisme***

Le document graphique délimite des secteurs dans lesquels un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- ***Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme***

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

- ***Éléments de paysage identifiés article L 151-19 du code de l'urbanisme***

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

▪ ***Éléments de biodiversité à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme***

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les constructions nouvelles auront une surface de plancher maximale de 20 m² par unité foncière.

▪ ***Linéaires d'implantation***

Le long des prescriptions linéaires identifiées sur le document graphique les constructions nouvelles devront respecter les principes d'implantation ou de hauteur suivants :

- Implantation de type 1 : les constructions doivent s'implanter en limite du linéaire représenté.
- Implantation de type 2 : les constructions devront disposer d'une hauteur maximale de R+1 (rez-de-chaussée surmonté d'un étage).

ARTICLE 5 : RAPPELS

1) CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite du domaine public et privé sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les espaces soumis au risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques naturels d'inondation, les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement conformément aux dispositions réglementaires du plan.

2) RISQUES NATURELS

Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols sera soumise au respect des prescriptions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Prévisibles (PPR) en vigueur sur le territoire communal, et notamment :

- Plan de prévention des risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain sur le bassin de risque des communes de Lacroix-Falgarde, Pinsaguel, Pins-Justaret, Portet-sur-Garonne, Roques-sur-Garonne, Roquettes et Vieille-Toulouse (PPRI).
- Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne (PPR Sécheresse).

3) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 152-3 du CU.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui

n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

4) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif, excepté les panneaux photovoltaïques au sol, sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions des articles règlementaires de chaque zone.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

5) RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

6) REGLEMENTATION THERMIQUE

Les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur ;

ARTICLE 6 : LEXIQUE

➤ *Lexique national d'urbanisme*

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle doit être dissociée de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

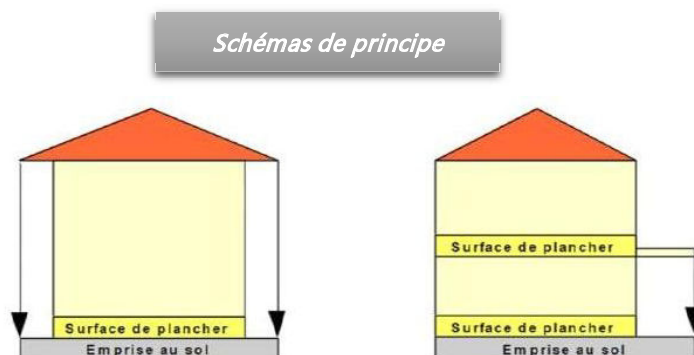
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Ouvrages et installations techniques

Les ouvrages techniques correspondent aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. Il s'agit notamment :

- De travaux nécessaires à la sécurité de la circulation,
- Des ouvrages nécessaires au service public des télécommunications ou de télédiffusion,
- Des postes de détente, de sectionnement, de coupure et de livraison des installations de distribution de gaz,
- Des ouvrages et accessoires des lignes électriques,
- Des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

➤ *Autres définitions*

Surface de plancher

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

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

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée ou en stationnement perméable

ARTICLE 7 : PALETTES DES COULEURS DE LA VILLE

• Palettes des teintes du bâti de Pinsaguel

Application

La palette est une charte chromatique de l'architecture d'une ville. Elle part d'un diagnostic de terrain : étude coloristique du site. Cette étude tend à faire ressortir la typologie de l'habitat local en terme de matériaux de construction, de teintes et de composition de façade.

La palette est conçue pour rechercher une harmonie et pour permettre à la ville de se développer en conservant une identité.

Composition

Cette palette se compose de la palette générale, qui présente les teintes et les matériaux des façades pour le bâti ancien et le bâti neuf.

et de la palette des éléments ponctuels, qui décline les teintes des menuiseries (portes, volets, fenêtres) et des serrures (balcons, gardes-corps, lambrequins).


Chaque teinte est référencée avec le système NCS (Natural Color System). Il permet de faire réaliser les couleurs choisies chez n'importe quel fournisseur à partir de sa référence.

Usage

Pour les propriétaires particuliers.
 Pour les professionnels du bâtiment afin d'apporter un conseil.
 Pour les architectes, constructeurs et promoteurs.

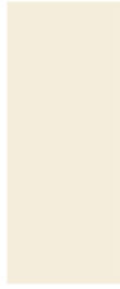
Lors de la rénovation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment.
 Lors de la construction d'une maison privée.
 Lors de la rénovation ou de la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'habitation.
 Lors de la conception d'un projet architectural municipal.

En se reportant aux références des teintes de la palette.
 En faisant une demande d'autorisation de travaux ou une demande de permis de construire.
 En prenant appui sur les Services Urbanisme.

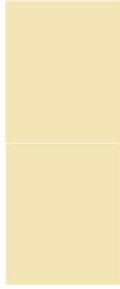


Palette Générale

Enduits prêts à l'emploi à la chaux
 Finition gratté fin



S 0300-N
Blanc



S 1010-Y20R
Pierre claire



S 2005-Y30R
Grège soutenu



S 1010-Y40R
Rosé clair



S 3030-Y30R
Ocre chaud

Palette des éléments ponctuels

Fenêtres
 Volets Serrureries
 Portes d'entrées Garages
 Serrureries



Maitre d'ouvrage: Mairie de Pinsaguel / Coloriste: Alexandra Delmas novembre 2013

ARTICLE 8 : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES (SOURCE ARBRES ET PAYSAGES D'AUTAN)

| Liste des Arbres | | | |
|------------------|--------------------|----------------------------|------------|
| N° | Nom | Nom scientifique | Feuillage |
| 1 | Alisier torminal | <i>Sorbus torminalis</i> | Caducue |
| 2 | Aulne glutineux | <i>Alnus glutinosa</i> | Caducue |
| 3 | Bouleau verruqueux | <i>Betula pendula</i> | Caducue |
| 4 | Charme | <i>Carpinus betulus</i> | Marcescent |
| 5 | Châtaignier | <i>Castanea saliva</i> | Caducue |
| 6 | Chêne pédonculé | <i>Quercus robur</i> | Caducue |
| 7 | Chêne pubescent | <i>Quercus pubescens</i> | Marcescent |
| 8 | Chêne vert | <i>Quercus ilex</i> | Persistant |
| 9 | Erable champêtre | <i>Acer campestre</i> | Caducue |
| 10 | Erable plane | <i>Acer platanoides</i> | Caducue |
| 11 | Figuier | <i>Ficus carica</i> | Caducue |
| 12 | Frêne | <i>Fraxinus excelsior</i> | Caducue |
| 13 | Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> | Caducue |
| 14 | Merisier_ | <i>Prunus avium</i> | Caducue |
| 15 | Micocoulier | <i>Celtis australis</i> | Caducue |
| 16 | Mûrier blanc | <i>Morus alba</i> | Caducue |
| 17 | Noyer commun | <i>Juglans regia</i> | Caducue |
| 18 | Orme caduque | <i>Ulmus minor</i> | Caducue |
| 19 | Peuplier noir | <i>Populus nigra</i> | Caducue |
| 20 | Pin parasol | <i>Pinus pinea</i> | Persistant |
| 21 | Platane | <i>Platanus acerifolia</i> | Caducue |
| 22 | Saule blanc | <i>Salix alba</i> | Caducue |
| 23 | Tilleul des bois | <i>Tilia cordata</i> | Caducue |

Liste des Arbustes, Buissonnants, Lianes

| N° | Nom | Nom scientifique | Feuillage |
|----|------------------|------------------------------|-----------------|
| 1 | Aubépine | <i>Crataegus monogyna</i> | Caducue |
| 2 | Bourdaïne | <i>Frangula alnus</i> | Semi-persistant |
| 3 | Buis | <i>Buxus sempervirens</i> | Persistant |
| 4 | Chèvrefeuille | <i>Lonicera periclymenum</i> | Caducue |
| 5 | Cognassier | <i>Cydonia oblonga</i> | Caducue |
| 6 | Cornouiller | <i>Cornus sanguinea</i> | Caducue |
| 7 | Eglantier | <i>Rosa canina</i> | Caducue |
| 8 | Fusain d'Europe | <i>Euonymus europæus</i> | Caducue |
| 9 | Genêt à balais | <i>Cytisus scoparius</i> | Caducue |
| 10 | Genévrier | <i>Juniperus communis</i> | Persistant |
| 11 | Laurier noble | <i>Laurus nobilis</i> | Persistant |
| 12 | Laurier tin | <i>Viburnum tinus</i> | Persistant |
| 13 | Lierre | <i>Hedera helix</i> | Persistant |
| 14 | Nerprun alaterne | <i>Rhamnus alaternus</i> | Persistant |
| 15 | Noisetier | <i>Corylus avellana</i> | Caducue |
| 16 | Poirier commun | <i>Pyrus communis</i> | Caducue |
| 17 | Pommier sauvage | <i>Malus sylvestris</i> | Caducue |
| 18 | Prunellier | <i>Prunus spinosa</i> | Caducue |
| 19 | Sureau noir | <i>Sambucus nigra</i> | Caducue |
| 20 | Troène des bois | <i>Ligustrum vulgare</i> | Semi-persistant |
| 21 | Viorne lantane | <i>Viburnum lantana</i> | Caducue |