

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE MONTESQUIEU-VOLVESTRE



P.L.U.

**Déclaration de projet avec mise en
compatibilité n°1 du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER D'APPROBATION

3- Règlement écrit

Mise en compatibilité
du P.L.U. :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

3

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	5
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc	16
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud	21
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um	27
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Un	31
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe	42
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX	46
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo	51
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	54
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	58
PALETTES DES TEINTES.....	62

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants :

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme (L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Uaa, Uab Ub, Uc, Ud, Um, Un et Ux)
- des zones à urbaniser (AUe, AUx et AUo)
- des zones naturelles (N, NI et Nh)
- des zones agricoles (A et Ah)
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

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

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Les éléments identifiés sont cartographiés et annexés au présent PLU.

Rappel de l'article R421-17 du code de l'urbanisme : Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : (...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais pour chaque lot après division (Art R123-10-1).

Article 10) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandée une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Article 11) EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe le centre ancien aggloméré existant. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comporte une zone Uaa correspondant à la bastide à l'intérieur de laquelle les linéaires commerciaux font l'objet d'une protection, et une zone Uab regroupant les extensions organisées sous la forme d'un faubourg.

Article Ua) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

En bordure des linéaires commerciaux, identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, artisanat vers du logement, stockage et stationnement est interdit.

Article Ua) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les constructions autorisées devront tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation, en se référant notamment aux plus hautes eaux connues.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Ua) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins. Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article Ua) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement en souterrain au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article Ua) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ua) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes
- dans le prolongement du bâti existant.
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue. Dans ce cas, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui devront respecter les principes d'implantation existants ou se conformer aux règles ci-dessus.

- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini.

Article Ua) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

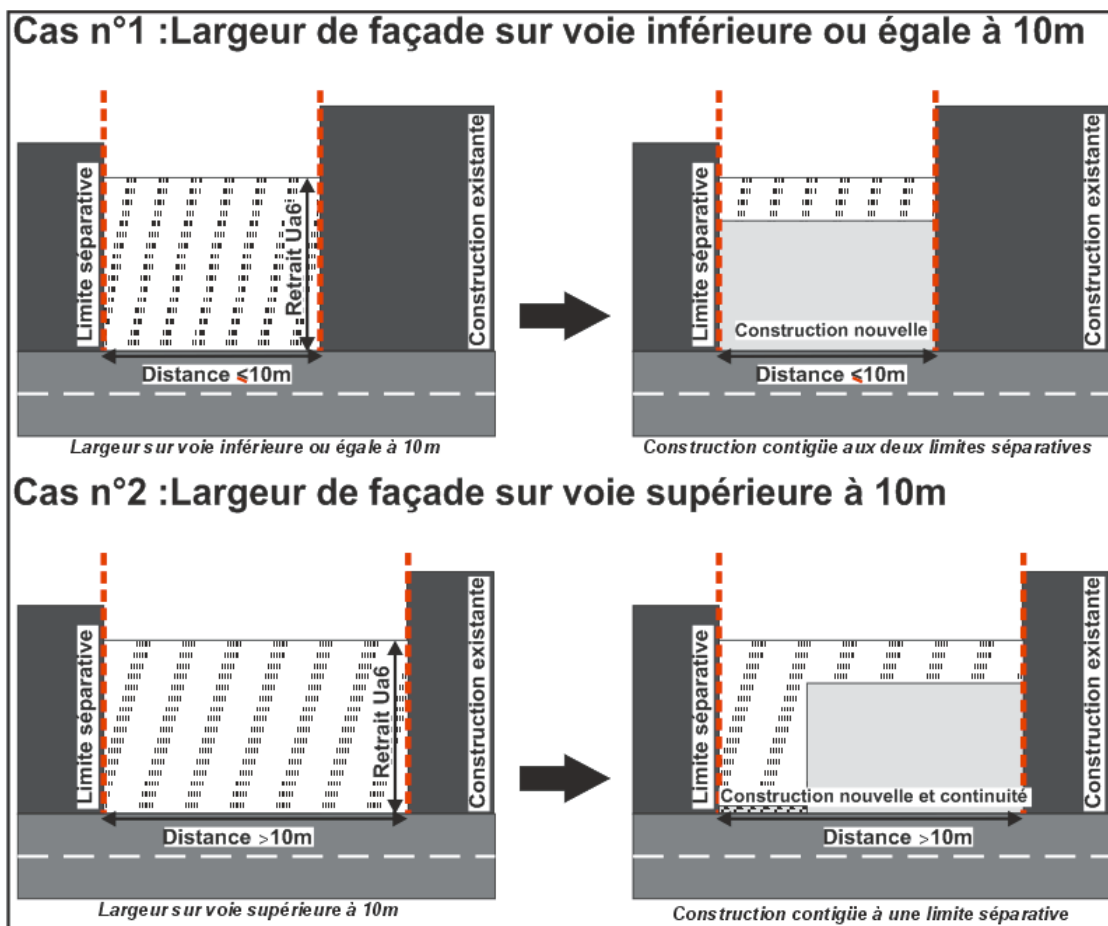
Le long des rues :

Dans une bande de 17m par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6, la construction en limite séparative est obligatoire.

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...).

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, les extensions mesurées seront admises lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.



Les constructions en retrait de l'espace public :

Au-delà d'une profondeur de 17 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6 :

- les constructions en limite séparative sont autorisées sur une hauteur à l'égout du toit au plus égale à 3 mètres. Cette hauteur s'apprécie en tout point de la limite séparative par rapport au niveau du terrain le plus bas.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- En cas de retrait, l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

- Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment, s'il est supérieur à 3 mètres, se substituera comme hauteur maximale à la hauteur de 3 mètres visée précédemment, dans la limite de la façade bâtie.

Article Ua) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ua) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

Article Ua) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des immeubles mitoyens.

En bordure de la rue du Volvestre et ce, dans une bande de 10 mètres mesurées à partir de la limite d'emprise de la dite voie, la hauteur des constructions autorisées ne dépassera pas 6 mètres à l'égout du toit.

Article Ua) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel :

La zone Uaa est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. La zone Uab est en partie inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise pour le secteur concerné à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Toitures :

- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon.
- Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et voliges apparents, sans planches de rive ni lambris
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles à l'exception des toitures existantes en tuile plate. Uniquement en zone Uab, conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques dans la limite de 20% de la superficie totale de la toiture.
- Les descentes de toit auront un aspect zinc ou cuivre.

Ouvertures :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf les portes de garages ainsi que les vitrines des commerces.
- Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.
- Les portes de garage auront un aspect bois plein, sans oculus, et seront faites d'éléments verticaux simples.
- Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés.
- Tous les ouvrages de zinguerie auront un aspect zinc ou cuivre.
-

Façades :

- Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.
- La finition des façades enduites sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.
- La teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.
- technique et la coloration d'origine.
- Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Eléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
- Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 0,60 m minimum. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Dans le périmètre de la CIZI, les clôtures devront être réalisées de façon à être transparentes hydrauliquement.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m².

Article Ua) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Constructions à usage d'habitation nouvelles :

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Réhabilitations et extensions :

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de logement dont la surface de plancher est supérieure à 200m², il sera exigé 1 place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 25m² de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de surface de plancher entamée.

Commerces :

Pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

Article Ua) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article Ua) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond à un secteur d'habitat en ordre discontinu dans le prolongement de la bastide où ont été réalisés des logements sociaux. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ub) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone 20% au moins des surfaces de plancher des constructions nouvelles seront dédiées aux logements à caractère social.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Ub) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article Ub) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement en souterrain au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Sauf impossibilité technique, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Article Ub) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ub) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes ou futures, privées ou publiques, ainsi que des espaces verts publics.
- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Ub) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Ub) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou la hauteur des immeubles mitoyens. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

Article Ub) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Rappel : La zone Ub est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article Ub) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ub) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ub) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Uc) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteintes aux constructions voisines.

Cette zone est en partie inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste en partie soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les constructions autorisées devront tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation, en se référant notamment aux plus hautes eaux connues.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Uc) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article Uc) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Article Uc) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

Article Uc) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait est porté à 10m de la limite d'emprise des voies départementales.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Cas particuliers : Toute construction nouvelle doit être implantée en recul de 10 mètres minimum de la limite d'emprise du chemin des Perdous entre les carrefours avec la RD 40 et le chemin de la côte du Castéra.

Article Uc) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Uc) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Uc) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 70%.

Article Uc) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

La mesure à l'égout du toit est remplacée par l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Article Uc) 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

2 – Dispositions particulières :

Rappel : La zone Uc est en partie inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise pour le secteur concerné à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les pentes de toit seront comprises entre 0 et 35% ; les toitures planes sont autorisées.
- Les toitures comportant une pente doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

L'utilisation du bois d'aspect plan en façade est autorisée.

Teintes :

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

3 – Clôture et annexes :

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,20 m et 1,20 m. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Dans le périmètre de la CIZI, les clôtures devront être réalisées de façon à être transparentes hydrauliquement.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m².

Article Uc) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 75m² de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Article Uc) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Un arbre de haute tige au minimum doit être planté par tranche de 400m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article Uc) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ud correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire de faible densité, car non desservi par le réseau d'assainissement collectif et plus éloigné de la bastide. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ud) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ud) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Les zones situées dans le périmètre des orientations d'aménagement inscrites au présent PLU en pièce 2.2 devront respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Ud) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont

soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article Ud) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R 431-16 c) et R 441-6 b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L 2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'installation d'ANC devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire

Article Ud) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ud) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- dans une bande comprise entre 5 mètres et 7 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait est porté à 10m de la limite d'emprise des voies départementales.

Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Ud) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Ud) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Article Ud) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ud) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

La mesure à l'égout du toit est remplacée par l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Article Ud) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

2 – Dispositions particulières :

Rappel : La zone Ud est en partie inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise pour le secteur concerné à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les pentes de toit seront comprises entre 0 et 35% ; les toitures planes sont autorisées.

- Excepté dans le cas de toitures terrasses où ses dispositions ne s'appliquent pas, les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles où pourront conjointement être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

L'utilisation du bois d'aspect plan en façade est autorisée.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

3 – Clôture et annexes :

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 1.80m. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

Dans le périmètre de la CIZI, les clôtures devront être réalisées de façon à être transparentes hydrauliquement.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article Ud) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 75m² de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Article Ud) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Un arbre de haute tige au minimum doit être planté par tranche de 400m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article Ud) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation et à 0.40 pour les constructions à usage commercial ou artisanal.

En application de l'article L123-1-1 et de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Um

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Um correspond à une zone à vocation mixte d'habitat ou d'équipement.

Elle s'inscrit en continuité immédiate de l'urbanisation et des réseaux existants. Elle est destinée à accueillir des habitations avec un minimum de 20% de logements sociaux et/ou des équipements publics ou privés ayant une fonction collective.

Article Um) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les hébergements hôteliers,
- Les constructions et installations commerciales, artisanales ou industrielles,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article Um2.

Article Um) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont admis les constructions à usage d'habitation sous réserve de la programmation d'un minimum de 20 % de logements sociaux pour chaque opération réalisée.

Article Um) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont

soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article Um) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R 431-16 c) et R 441-6 b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L 2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'installation d'ANC devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire

Article Um) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Um) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Article Um) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article Um) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Um) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Um) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Um) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article Um) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article Um) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article Um) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Un

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Un correspond à des secteurs d'habitats organisés en hameau ou sous forme pavillonnaire qui sont inscrits dans des zones naturelles ou agricoles. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Un) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Un) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Un) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont

soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article Un) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R 431-16 c) et R 441-6 b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L 2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'installation d'ANC devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire

Article Un) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Un) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- dans une bande comprise entre 5 mètres et 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait est porté à 10m de la limite d'emprise des voies départementales.

Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Un) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Un) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Un) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Un) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

La mesure à l'égout du toit est remplacée par l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Article Un) 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

2 – Dispositions particulières :

Rappel : La zone Un est en partie inscrite dans le périmètre d'un monument classé et reste soumise pour le secteur concerné à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les pentes de toit seront comprises entre 0 et 35%

- Excepté dans le cas de toitures terrasses où ses dispositions ne s'appliquent pas, les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles où pourront conjointement être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

3 – Clôture et annexes :

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 1.80m. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

Dans le périmètre de la CIZI, les clôtures devront être réalisées de façon à être transparentes hydrauliquement.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article Un) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 75m² de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Article Un) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Un arbre de haute tige au minimum doit être planté par tranche de 400m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article Un) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation de Sols en zone Un.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond à un secteur destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales, artisanales, de stockage ou des installations classées

Article Ux) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ux) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 à 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'habitation devront :

- être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité
- concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité

Article Ux) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article Ux) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R 431-16 c) et R 441-6 b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L 2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'installation d'ANC devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles présentant un danger pour les réseaux de collecte ou perturbant le fonctionnement de la station de traitement, feront l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Article Ux) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ux) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront respecter le recul initial.

Article Ux) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Cas particuliers : Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

Article Ux) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article Ux) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article Ux) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les silos
- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement de l'activité

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article Ux) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

2 – Dispositions particulières :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront éventuellement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.60m. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Article Ux) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Commerce :

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtellerie et restauration :

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher

Ateliers artisanaux :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ux) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Des écrans de verdure masqueront les annexes pour déchets aussi bien en façade sur rue qu'en fond d'unité foncière.

Article Ux) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUe s'inscrit en continuité immédiate de l'urbanisation et des réseaux existants. Elle est destinée à accueillir des installations à usage sportif, de loisirs, scolaires et des équipements publics ou privés ayant une fonction collective.

Article AUe) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les hébergements hôteliers,
- Les constructions et installations commerciales, artisanales ou industrielles,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article Aue 2.

Article AUe) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les constructions autorisées devront tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation, en se référant notamment aux plus hautes eaux connues.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont admis sous condition :

- Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils aient une fonction collective tels que les équipements sportifs, culturels, scolaires, administratifs
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou gardiennage des installations et équipements autorisés,
- Les bureaux nécessaires à ces équipements.

Article AUe) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article AUe) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R 431-16 c) et R 441-6 b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L 2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'installation d'ANC devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire

Article AUe) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUe) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Article AUe) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article AUe) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUe) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUe) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUe) 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article AUe) 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

Article AUe) 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article AUe) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUx correspond à un secteur destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales ou artisanales.

Article AUx) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUx) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'habitation devront :

- être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité
- concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité

Article AUx) 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont

soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article AUx) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'Ecologie, du développement Durable, des transports et du logement.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R 431-16 c) et R 441-6 b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L 2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

L'installation d'ANC devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles présentant un danger pour les réseaux de collecte ou perturbant le fonctionnement de la station de traitement, feront l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Article AUx) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AUx) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Article AUx) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Cas particuliers : Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

Article AUx) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article Aux) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article AUx) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les silos
- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement de l'activité

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article AUx) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

2 – Dispositions particulières :

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article AUx2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront éventuellement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.60m. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Article AUx) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Commerce :

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtellerie et restauration :

- 8 places par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher

Ateliers artisanaux :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AUx) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Des écrans de verdure masqueront les annexes pour déchets aussi bien en façade sur rue qu'en fond d'unité foncière.

Article AUx) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article AUo) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AUo) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article AUo) 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article AUo) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article AUo) 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUo) 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article AUo) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article AUo) 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AUo) 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AUo) 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AUo) 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

Article AUo) 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article AUo) 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article AUo) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants :

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme (L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Uaa, Uab, Ub, Uc, Ud, Um, Un et Ux)
- des zones à urbaniser (AUe, AUx et AUo)
- des zones naturelles (N, NI et Nh)
- des zones agricoles (A, Ad et Ah)
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

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

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Les éléments identifiés sont cartographiés et annexés au présent PLU.

Rappel de l'article R421-17 du code de l'urbanisme : Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : (...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais pour chaque lot après division (Art R123-10-1).

Article 10) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Article 11) EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs de la commune qui sont "équipés ou non", et qu'il convient de "protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Elle comporte un sous-secteur Ah qui identifie l'habitat diffus en zone agricole sur lesquels les annexes d'habitation pourront être édifiées.

Elle comporte un sous-secteur Ad spécifiquement dédié à la réhabilitation et à la mise en sécurité de la déchetterie.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de monuments protégés au titre des monuments historiques et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les constructions autorisées devront tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation, en se référant notamment aux plus hautes eaux connues.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

En zone A :

Les 3 types de constructions autorisées sous condition(s) dans la zone A sont les suivantes :

- Les constructions nécessaires aux activités agricoles ou à l'élevage
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone Ah :

Les constructions autorisées sous condition(s) dans la zone Ah sont les suivantes:

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes

- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU à condition que la nouvelle destination soit compatible avec la vie urbaine
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU

En zone Ad :

Les constructions autorisées sous condition(s) dans la zone Ad sont les suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à la réhabilitation et à la mise en sécurité de la déchetterie.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Tous nouvel accès direct sur les RD 627 et 628 (classe C) est interdit hors agglomération.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général de la Haute-Garonne, seuls les nouveaux accès à usage agricole pourront être autorisés sur les autres routes départementales en concertation avec le gestionnaire de la voirie.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. En zone Ad, les eaux de pluie collectées devront être traitées avant rejet au milieu naturel.

Assainissement des eaux usées :

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

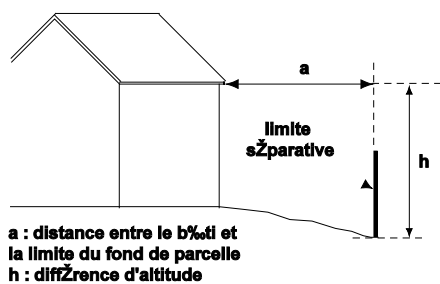
Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales 627 et 628 pour les constructions à usage d'habitat
- 20 mètres de l'axe des routes départementales 627 et 628 pour les autres constructions
- 15 mètres de l'axe de toutes les autres voies publiques ou privées communes existantes ou projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la zone Ad.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants qui initialement, ne respectaient pas cette règle. Dans ce cas le recul existant pourra être conservé pour les extensions et surélévations.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que les distances les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à la zone Ad.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ad :

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 300m² environ par unité foncière.

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

En zone Ad, la hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

La mesure à l'égout du toit est remplacée par l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Cette hauteur est portée à 8 mètres pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme), excepté en zone Ad.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1.80m.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Comme le définit l'article R123-8 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un sous-secteur Nh qui identifie l'habitat diffus en zone naturelle sur lesquels les annexes d'habitation pourront être édifiées.

Elle comporte une zone NI qui identifie les zones naturelles à vocation ludo-sportive.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

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

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de monuments protégés au titre des monuments historiques et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les constructions autorisées devront tenir compte des prescriptions contenues dans le document de référence des services de l'état de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation, en se référant notamment aux plus hautes eaux connues.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

En zone N :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

En zone NI :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions nécessaires au fonctionnement de la base de loisirs.

En zone Nh :

Les constructions autorisées sous condition(s) dans la zone Nh sont les suivantes:

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU à condition que la nouvelle destination soit compatible avec la vie urbaine
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à :

- ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale,
- répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile,
- être accessible aux handicapés physiques.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Hors agglomération, toute création est interdite sur les itinéraires départementaux de classe C (RD 627 et RD 628). Sur les autres itinéraires (classes D et E), les accès doivent être groupés et limités sous réserve de distances de visibilité suffisantes.

En agglomération, les créations d'accès concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise de la voie départementale sont soumises à des aménagements particuliers faisant l'objet de conventions approuvées par le Président du Conseil général de la Haute-Garonne.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales 627 et 628 pour les constructions à usage d'habitat
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants qui initialement, ne respectaient pas cette règle.

Les clôtures devront être implantées à la limite séparative à au moins 4 mètres de la crête de berge de l'Arize.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle peut être implantée à la limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de sa hauteur.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels (briques foraines – pierres...). Sont exemptés des règles les abris de jardin ou vérandas soumis à déclaration.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

PALETTES DES TEINTES

Les teintes des enduits de façades et des menuiseries sont extraites de la palette des matériaux et des teintes édités par le service départemental de l'architecture et du patrimoine

PALETTE DES TEINTES FACADES

Enduits prêts à l'emploi



T beige clair



T beige



T jaune



T ocre orangé



T rouge brique



T grège



T terre



T paille



T ocre rose



T rouge foncé

Enduits à la chaux



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sable rose et jaune



sable gris et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

PALETTE DES TEINTES MENUISERIES

Gamme des ocres jaunes



Gamme des verts jaunes



Gamme des verts



Gamme des bleus



Gamme des gris et rouges

