

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTGEARD



P.L.U.

1^{ère} Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlements

4.1. Partie écrite

Modification du P.L.U. :

Approuvée le :

06/03/2019

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

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

4.1

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montgeard (31).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- La zone Urbaine « U » qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, elle est divisée en secteurs : Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uh, Ula et Ulb,
- Les zones à urbaniser « AU » qui correspondent aux espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen ou long terme, elle est divisée en secteurs : AUh et AUl,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, elle compte un secteur Ae,
- Les zones naturelles N qui correspondent aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle compte trois secteurs : Nc et Nla.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 31/05/2017.

ARTICLE 5 : ZONE INONDABLE

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sol (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2.50m au-dessus du terrain naturel),
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

ARTICLE 6 : REGIME REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU a été prescrite le 11/09/2013, et conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure d'élaboration s'appuie sur les dispositions légales en vigueur avant le 31/12/2015 :

« [...]VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. [...] ».

GLOSSAIRE :

Accès : L'accès correspond au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant et desservant un seul logement. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage (source GRIDAUH).

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Chaussée : Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules.

Chemin : Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs et sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations (matériel agricole et véhicules légers).

Contiguë : Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë a une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions au titre du livre 4 du Code de l'urbanisme correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs ou égaux à 50 cm de débord (oriels, balcons, débords de toiture...) ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- des dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateur) dépassant de plus de 60 cm le sol avant travaux.

Emprise d'une voie - plate-forme :

- Emprise d'une voie : c'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.
- Plate-forme : Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent. En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

Existant (terrain, construction, installation) : Existant à la date d'approbation du P.L.U.

Extension : Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur.

Limites séparatives du terrain Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- Les limites de fond de terrain : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Niveau : Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

Ripisylve : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Voirie : correspond à une voie affectée à la circulation terrestre qu'elle soit publique ou privée. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs (source GRIDAUH).

Chambre d'hôte : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. La ou les chambres d'hôtes doivent être situées dans la maison ou l'appartement de l'habitant. L'habitant ne peut pas louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps. Chaque chambre d'hôte donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité (source service.public.fr).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE U

Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :

« La zone U compte l'ensemble des espaces urbanisés de Montgeard, on y distingue différents secteurs :

- ⦿ *Le secteur Ua qui correspond à l'ensemble urbain de la Bastide ayant vocation d'habitat, de commerce et de services,*
- ⦿ *Le secteur Ub qui compte les extensions de la Bastide à vocation principale d'habitat,*
- ⦿ *Le secteur Uc qui couvre le hameau de Roquefoulet à vocation d'habitat,*
- ⦿ *Le secteur Ud composé du lotissement dit « Le Bord du Lac » à vocation résidentielle au lieu-dit « Mirepoix »,*
- ⦿ *Le secteur Ue correspondant à la zone d'activités de Peyre Souille,*
- ⦿ *Le secteur Uh comptant un petit groupe d'habitations localisé au lieu-dit « Laborrie » en limite avec la commune de Nailloux,*
- ⦿ *Le secteur Ula correspondant au camping situé sur la zone de tourisme et de loisirs du lac de la Thésauque. »*
- ⦿ *Le secteur Ulb correspondant aux activités de tourisme situées en bordure du lac de la Thésauque,*

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Zone inondable :

En zone inondable, sont interdites, toutes constructions et installations nouvelles, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, ainsi que :

- Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants, qui risquent d'augmenter la gêne et l'écoulement de la crue, qui augmentent le nombre de personnes en aléa fort (pas de création de logement) ou de biens exposés, qui augmentent le risque de création d'embâcle en cas de crue,
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa,
- Les changements de destination conduisant à la création d'un établissement sensible, à de l'hébergement ou l'habitation en aléa fort,
- Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.

2. Dans tous les secteurs :

- a) Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,

3. Dans le secteur Ua:

- a) Les constructions à usage industriel,
- b) Les constructions à usage d'entrepôt,
- c) Les terrains de campings et de caravanage,
- d) Les habitations légères de loisirs,
- e) Le stationnement de caravanes isolées,
- f) Les dépôts de véhicules,
- g) Les carrières.

4. Dans les secteurs Ub, Uc, Ud :

- a) Les constructions à usage industriel,
- b) Les constructions à usage de commerce,
- c) Les constructions à usage de bureau et d'artisanat autres que celles visées à l'article U2,
- d) Les constructions à usage d'entrepôt,
- e) Les terrains de campings et de caravanage,
- f) Les habitations légères de loisirs,
- g) Le stationnement de caravanes isolées,
- h) Les installations classées
- i) Les dépôts de véhicules,
- j) Les carrières.

5. Dans le secteur Ue :

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article U2,
- b) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- c) Les terrains de camping et de caravanage,
- d) Les habitations légères de loisirs,
- e) Le stationnement de caravanes isolées,
- f) Les dépôts de véhicules,
- g) Les carrières.

6. Dans le secteur Uh :

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article U2,
- b) Les constructions à usage industriel,
- c) Les constructions à usage de commerce,
- d) Les constructions à usage de bureau et d'artisanat,
- e) Les constructions à usage d'entrepôt,
- f) Les terrains de campings et de caravanage,
- g) Les habitations légères de loisirs,
- h) Le stationnement de caravanes isolées,
- i) Les installations classées
- j) Les dépôts de véhicules,

k) Les carrières.

7. Dans le secteur Ula :

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article U2,
- b) Les constructions à usage de bureau,
- c) Les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article U2,
- d) Les constructions à usage industriel,
- e) Les constructions à usage artisanal,
- f) Les constructions à usage d'entrepôt,
- g) Les installations classées
- h) Les dépôts de véhicules,
- i) Les carrières.

8. Dans le secteur Ulb :

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article U2,
- b) Les constructions à usage de bureau,
- c) Les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article U2,
- d) Les constructions à usage industriel,
- e) Les constructions à usage artisanal,
- f) Les constructions à usage d'entrepôt,
- g) Les terrains de campings et de caravanage,
- h) Les habitations légères de loisirs,
- i) Le stationnement de caravanes isolées,
- j) Les dépôts de véhicules,
- k) Les installations classées
- l) Les carrières.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1. Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,

2. Zone inondable :

Dans les zones d'aléa fort, sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - o D'être limitées à une emprise au sol de 20 m²,
 - o De ne pas créer de logement nouveau.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs à savoir, locaux techniques, vestiaires, sanitaires,

Dans les zones d'aléa moyen/faible, sont autorisées les nouvelles constructions ou extensions.

3. Dans tous les secteurs :

- a) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- b) Dans les perspectives identifiées sur le document graphique comme « point de vue remarquable » au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à condition qu'elles n'obstruent pas la vue sur la Bastide ou le grand paysage.
- c) Dans les espaces repérés « jardins » sur le document graphique comme éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les constructions nouvelles auront une surface de plancher maximale de 5 m² par unité foncière,
- d) Les « arbres à protéger » repérés sur le document graphique comme éléments paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent pas faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

4. Dans le secteur Ua :

Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du bourg ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

5. Dans le secteur Ub :

- a) Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « Sol de Marty » et « la Plainette » à condition qu'elles respectent les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP,
- b) L'implantation de nouvelles constructions et installations à usage de bureaux et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la surface de plancher soit inférieure à 200 m² par unité foncière.

6. Uc et Ud :

L'implantation de nouvelles constructions et installations à usage de bureaux et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la superficie de surface de plancher soit inférieure à 200 m² par unité foncière.

7. Dans le secteur Ue :

Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction nécessaires à l'activité, qu'ils soient intégrés au volume de l'activité et que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m².

8. Dans le secteur Ula :

- a) Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « Lac de la Thésauque » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP,
- b) Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction nécessaires à l'activité, qu'ils soient intégrés au volume de l'activité et que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m²,

- c) Les installations et construction à usage de commerce liées à l'activité de camping.

9. Dans le secteur Ulb :

- a) Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « Lac de la Thésauque » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP,
- b) Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction nécessaires à l'activité, qu'ils soient intégrés au volume de l'activité et que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m²,
- c) Les installations et construction à usage de commerce liées à une activité d'hébergement hôtelier et/ou de restauration.

10. Dans le secteur Uh :

- a) L'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat, la construction d'annexes à l'habitation dans la limite de 60 m² de surface de plancher et la construction de piscines sans limite de surface.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- a) Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Uh :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voiries à double sens : largeur minimale de chaussée : 4.5 mètres,
- Pour les voiries à sens unique : largeur minimale de chaussée : 3 mètres,

- b) Dans les secteurs Ue, Ula, Ulb :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,

- Largeur d'emprise minimale de la plateforme : 7.5 mètres.

ARTICLE U.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif l'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les caractéristiques du terrain permettent l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

3. Autres réseaux :

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1. Secteur Ua :

Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie principale.

Toutefois dans certains cas particuliers et pour des raisons urbanistiques, historiques ou architecturales une autre implantation est possible pour une extension ou une nouvelle construction, à condition qu'elle soit dans le prolongement d'une construction existante située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë.

Les annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.

2. Secteurs Ub, Uc, Ud, Uh :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de la voie principale.

Toutefois dans certains cas particuliers et pour des raisons urbanistiques, historiques ou architecturales une autre implantation est possible pour une extension ou une nouvelle construction, à condition qu'elle soit dans le prolongement d'une construction existante située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë.

3. Secteur Ue :

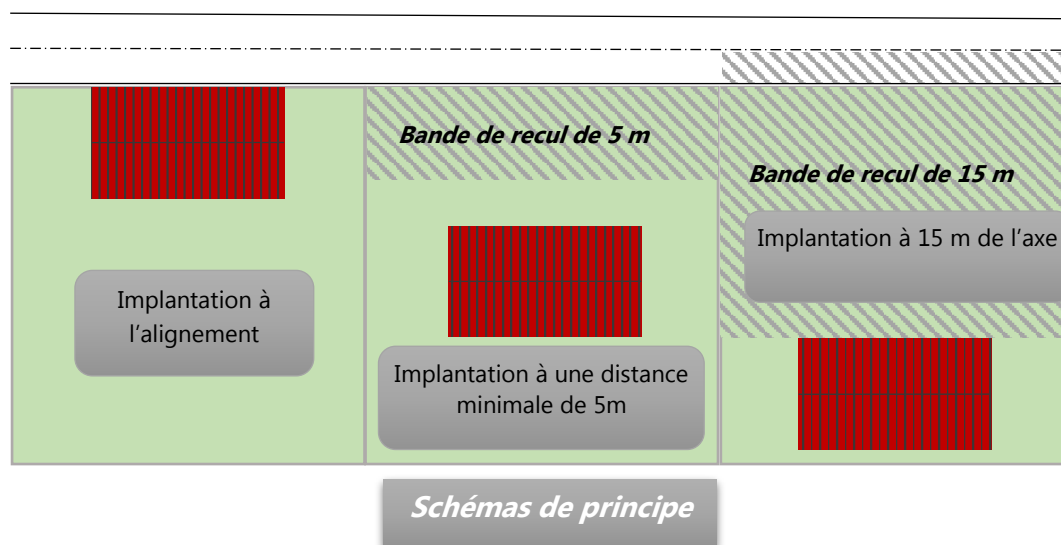
Les constructions seront implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 19,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

4. Secteurs Ula, Ulb :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la voie principale ou des cheminements piétons.

Une autre implantation est possible dans le cas de l'extension d'une construction existante, pour une extension ou une nouvelle construction, à condition qu'elle soit dans le prolongement d'une construction existante, située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë.



ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Secteur Ua :

Les constructions seront implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Une autre implantation est possible pour l'extension d'une construction existante, à condition qu'elle soit dans le prolongement de cette construction.

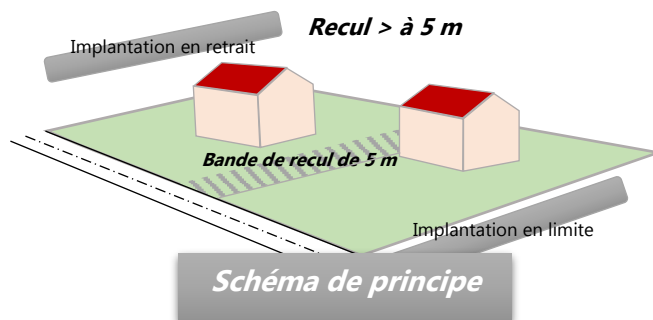
Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

2. Secteurs Ub, Uc, Ud, Uh :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres.

Une autre implantation est possible pour l'extension d'une construction existante, à condition qu'elle soit dans le prolongement de cette construction, avec un recul inférieur à 5 mètres.

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.



3. Secteurs Ue, Ula, Ulb :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est admise à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Secteur Ula, Ulb : non réglementé.

Equipements publics : non réglementé.

Piscines et annexes : non réglementé.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

Secteurs Ub, Uc, Ud et Uh : L'emprise au sol maximum des constructions est égale à 50 % de l'unité foncière.

Equipements publics : non réglementé

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

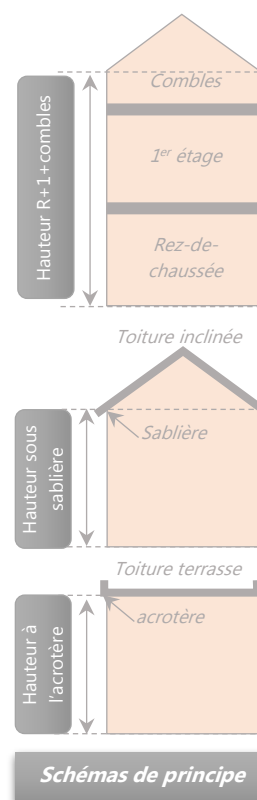
1. Dans le secteur Ua :

La hauteur sur rue ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

2. Secteurs Ub, Uc, Uh, Ula, Ulb :

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 6.5 mètres sous sablière ou 7.00 mètres à l'acrotère.

3. Secteur Ud :



La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 7 mètres sous sablière ou 7.50 mètres à l'acrotère.

4. Secteur Ue :

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 9 mètres sous sablière ou 10 mètres à l'acrotère.

5. Non règlementé pour les équipements publics.

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales : il est recommandé de suivre les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2. Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Uh, Ula et Ulb

a) Toitures :

- Les toitures seront réalisées en tuiles demi-rondes (type canal ou similaire),
- Les toitures auront une pente conforme aux pentes riveraines,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

b) Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts.

c) Couleurs et matériaux :

Les matériaux et couleurs seront choisis dans les propositions de la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais », dans la « palette des teintes du Midi-Toulousain du STAP Haute-Garonne » ou dans la « palette des matériaux du Midi-Toulousain du STAP Haute-Garonne » annexés au présent règlement.

d) Clôtures :

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) les clôtures pourront être composées :

- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à claire-voie (exemple : ganivelles, barreaudage,...) d'une hauteur de 1.2 m maximum, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées

3. Dans le secteur Ud :

a) Toitures :

- Les toitures seront de type toiture-terrasse et pourront être végétalisées,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

b) Parements, couleurs et matériaux :

- Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants.
- Les façades seront composées de mur en bardage bois avec composition d'une zone enduite n'excédant pas 10 % de la façade,
- Sont interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les volets roulants blancs.

c) Clôtures :

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) les clôtures pourront être composées :

- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à claire-voie (exemple : ganivelles, barreaudage, ...) d'une hauteur de 1.2 m maximum, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

4. Dans le secteur Ue :

- a) Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, notamment sur la zone d'activités de Peyre-Souille,

b) Parements, couleurs et matériaux :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale du site,

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts.

ARTICLE U.12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1. Habitation :

- a) Dans le secteur Ua : une place par logement,
- b) Dans autres secteurs : 2 places par logement, dont une couverte.

2. Commerces, hébergement hôtelier et restauration : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.**3. Bureaux, artisanat, industrie, fonction d'entrepôt, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.**

ARTICLE U.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

Sans objet.

2. Autres plantations existantes

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

3. Espaces libres - Plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies d'essences locales mélangées.

Hormis en zone Ua, toute création de logement sur une emprise foncière supérieure à 500 m² sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre de haute tige.

en limite avec la zone A (agricole) ou la zone N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence dans la liste des essences locales annexées au présent règlement (liste Pays'Arbre, Arbres et Paysages d'Autan).

4. Secteur Ud :

Un environnement arboré d'au moins 25 arbres sera planté autour de chaque construction principale.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence dans la liste des essences locales annexées au présent règlement (liste Pays'Arbre, Arbres et Paysages d'Autan).

5. Secteur Ue :

Les limites en interface entre la zone Ue et les zones A et N feront l'objet de plantation de haies d'essences locales mélangées.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence dans la liste des essences locales annexées au présent règlement (liste Pays'Arbre, Arbres et Paysages d'Autan).

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE AU

Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :

« La zone AU compte l'ensemble des espaces à urbaniser de Montgeard à moyen ou long terme, on y distingue différents secteurs :

- ⦿ Le secteur AUh qui compte les quartiers à aménager en extension de la Bastide, il est à vocation principale d'habitat,
- ⦿ Le secteur AUI qui correspond au site d'extension du camping situé sur le secteur du Lac de la Thésauque ».

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Dans tous les secteurs :

- a) Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- b) Les constructions à usage industriel,
- c) Les constructions à usage d'entrepôt,
- d) Les installations classées
- e) Les dépôts de véhicules,
- f) Les carrières.

2. Dans le secteur AUh :

- a) Les constructions à usage de commerce,
- b) Les constructions à usage de bureau et d'artisanat autres que celles visées à l'article AU2,
- c) Les terrains de campings et de caravanage,
- d) Les habitations légères de loisirs,
- e) Le stationnement de caravanes isolées,

3. Dans le secteur AUI :

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article U2,
- b) Les constructions à usage de bureau,
- c) Les constructions à usage de commerce autres que celles visées à l'article AU2,
- d) Les constructions à usage artisanal.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1. Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

2. Dans tous les secteurs :

- a) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- b) Dans les perspectives identifiées sur le document graphique comme « point de vue remarquable » au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à condition qu'elles n'obstruent pas la vue sur la Bastide ou le grand paysage.
- c) La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU.
- d) Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

3. Dans le secteur AUh :

- a) Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de « La Petite Bourdette » et « Cazals » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP,
- b) Dans les espaces identifiés sur l'OAP de « La Petite Bourdette » comme « Espace paysagé non constructible » ne sont autorisées que les annexes à l'habitation principale dans la limite d'une surface de plancher de 60 m² maximum, et les piscines,
- c) L'implantation de nouvelles constructions et installations à usage de bureaux et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la surface de plancher soit inférieure à 200m² par unité foncière.

4. Dans le secteur AUI :

- a) Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « Lac de la Thésauque » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP,
- b) Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction nécessaires à l'activité, qu'ils soient intégrés au volume de l'activité et que leur superficie soit inférieure à 150 m² de surface de plancher,
- c) Les installations et construction à usage de commerce liées à l'activité de camping.

ARTICLE AU.3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Sur le secteur couvert par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de « La Petite Bourdette », les accès directs sur la RD 25 sont interdits et se feront uniquement par les voies existantes et les voies créées dans le cadre des OAP.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent être compatibles avec les principes de desserte et le gabarit des voies figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU,

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voiries à double sens : largeur minimale de chaussée : 4.5 mètres de voie et 1.5 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite,
- Pour les voiries à sens unique : largeur minimale de chaussée : 3 mètres et 1.4 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif l'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les caractéristiques du terrain permettent l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

3. Autres réseaux :

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

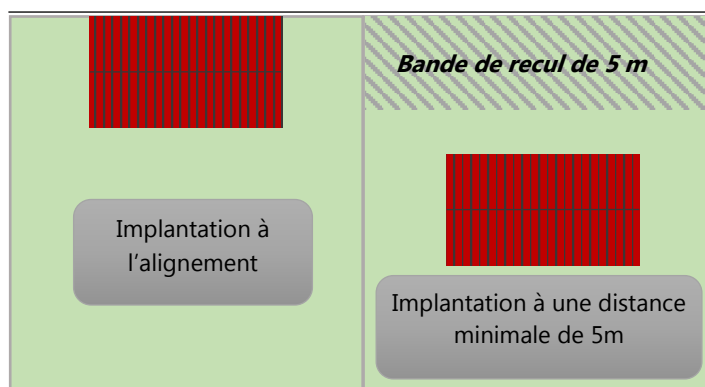
ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie principale soit à une distance minimale de 5 mètres.



Schémas de principe

ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres.

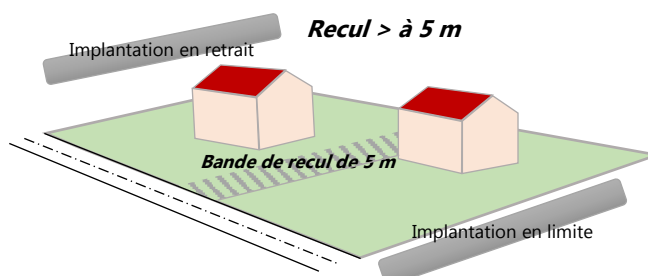


Schéma de principe

ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est admise à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Equipements publics : non règlementé.

Annexes et piscines : non règlementé.

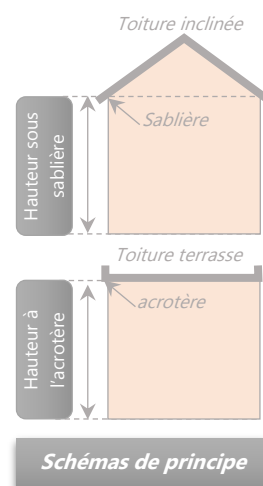
ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est égale à 50 %.

Equipements publics : non règlementé

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 6.5 mètres sous sablière ou 7 mètres à l'acrotère.



ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales : il est recommandé de suivre les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2. Toitures :

- Les toitures en pente seront réalisées en tuiles courbes (type canal ou similaire),
- Les toitures de type toiture-terrasse sont autorisées et pourront être végétalisées,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

3. Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts.

4. Couleurs et matériaux :

Les matériaux et couleurs seront choisis dans les propositions de la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais », dans la « palette des teintes du Midi-Toulousain » ou dans la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (voir documents annexés).

5. Clôtures

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) les clôtures pourront être composées :

- D'une haie composée d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à claire-voie (exemple : ganivelles, barreaudage,...) d'une hauteur de 1.2 m maximum, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

ARTICLE AU.12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1. Habitation :

2 places par logement, dont une couverte.

2. Commerces, équipement hôtelier et de restauration : 1 place pour 25 m² de surface de plancher,

3. Bureaux, artisanat et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

Sans objet.

2. Autres plantations existantes

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

3. Espaces libres - Plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies d'essences locales mélangées.

Toute création de logement sera accompagnée de la plantation d'au moins un arbre de haute tige.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou la zone N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence dans la liste des essences locales annexées au présent règlement (liste Pays'Arbre, Arbres et Paysages d'Autan).

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE A

Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs, elle compte des constructions à usage d'habitation ayant vocation à évoluer de façon limitée, ainsi que du bâti patrimonial ayant la possibilité de changer de destination.

Elle comprend un secteur :

Le secteur Ae : secteur de taille et de capacité limitées pour l'accueil des activités existantes au sein de la zone A (coopérative agricole et déchetterie).»

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit, sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

Dans la zone inondable est interdit le changement de destination conduisant à la création d'un établissement sensible ou à de l'habitation.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1. **Rappel** : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
4. La construction d'annexes à l'habitation dans la limite de 60 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées à une distance de 30 mètres maximum de la construction principale,
5. L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 60 m² de surface de plancher et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
6. Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de la desserte existante,

7. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres et qu'elle ne détériore pas la biodiversité du site.
8. **Dans le secteur Ae :** ne sont autorisées que les constructions nouvelles ou extensions liées à l'activité existante dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

ARTICLE A.3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, ou des chemins, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif l'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les caractéristiques du terrain permettent l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1. En bordure de l'A66 : les constructions seront implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la voie, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.
2. Le long des routes départementales : les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et de 10 mètres de l'axe pour les constructions à usage agricole ou forestier.
3. Le long des autres voies : les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie, soit à une distance minimale de 5 mètres de la voie.
4. Une autre implantation est possible dans le cas de l'extension d'une construction existante à condition qu'elle soit dans le prolongement de cette construction.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres.

Une autre implantation est possible dans le cas de l'extension d'une construction existante, avec un recul inférieur à 5 mètres.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes à l'habitation seront implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'extension des bâtiments d'habitation est limitée à de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 60 m².

L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'annexe, hors piscine, n'excèdera pas 60 m².

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes la hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 6.5 mètres sous sablière.

Pour les autres constructions la hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 11.50 mètres.

Dans le secteur Ae : la hauteur des constructions et installations depuis le sol naturel n'excèdera pas 15 mètres

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. **Dispositions générales :** il est recommandé de suivre les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2. constructions à vocation non agricole :

a) Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts.

b) Couleurs et matériaux :

Les matériaux et couleurs seront choisis dans les propositions de la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais », dans la « palette des teintes du Midi-Toulousain » ou dans la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (voir documents annexés).

c) Clôtures :

En limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle) les clôtures devront être perméables pour la petite faune, elles pourront être composées :

- D'une haie végétale ou bocagère d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée ou herbagère, doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à claire-voie (exemple : ganivelles, barreaudage,...) d'une hauteur de 1.2 m maximum, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés existants ou à créer repérés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2. Autres plantations existantes

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

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, lacs, etc... doivent être protégés :

- il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public) ;

- l'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.

Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

3. Espaces libres - Plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies d'essences locales mélangées.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence dans la liste des essences locales annexées au présent règlement (liste Pays'Arbre, Arbres et Paysages d'Autan).

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE N

Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :

« La zone N correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle compte deux secteurs :

- Le secteur Nc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée qui correspond au château et au parc de Roquefoulet à vocation patrimoniale,
- Le secteur Nla : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pour l'accueil des activités de plein air liées aux activités en lien avec la fonction de loisirs du lac de la Thésauque.»

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit, sauf ce qui est autorisé à l'article 2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1. **Rappel** : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
4. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager, des espaces libres et de la restauration de la biodiversité.
5. **Dans le secteur Nc** :
 - a) Le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la qualité du site de Roquefoulet,
 - b) L'extension des bâtiments existants désignés dans l'OAP « château de Roquefoulet » dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la qualité du site de Roquefoulet et dans la limite d'une extension n'excédant pas 100 % de la surface de plancher de l'existant,
 - c) La construction de nouveaux bâtiments dans la zone désignée à cet effet dans l'OAP « château de Roquefoulet » dans la mesure ils ne portent pas atteinte à la qualité du site de Roquefoulet et dans la limite de 500 m² de surface de plancher totale.

6. Dans le secteur N1a :

- a) les équipements collectifs (parking, aires de jeux, blocs sanitaires, aire de pique-nique, aire de baignade, ponton de pêche, rampe de mise à l'eau ...) et les équipements liés à l'offre de loisirs de pleine nature (guichet de vente de billet, restauration, vestiaires, aménagements spécifiques pour activités nautiques ou de jeux d'eau, local d'accueil et zone de mise à disposition de matériel...), sous condition de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher, et d'être compatible avec l'OAP du « Lac de la Thésauque »,
- b) les ombrières photovoltaïques sous conditions d'être mises en place sur les espaces dédiés au stationnement et d'être compatibles avec l'OAP du « Lac de la Thésauque ».

ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, ou des chemins, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif l'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les caractéristiques du terrain permettent l'installation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1. En bordure de l'A66 : les constructions seront implantées à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la voie.
2. Autres voies : Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie, soit à une distance minimale de 5 mètres de la voie.

Une autre implantation est possible dans le cas de l'extension d'une construction existante à condition qu'elle soit dans le prolongement de cette construction.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres.

Une autre implantation est possible dans le cas de l'extension d'une construction existante, avec un recul inférieur à 5 mètres.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

1. Dans le secteur Nc :

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 20 % de l'unité foncière.

2. Dans le secteur Nla :

L'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 5 000 m².

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs N et Nc :

Les constructions et installations ne devront pas dépasser une hauteur de 6.5 m.

2. Dans le secteur Nla :

Les constructions et installations ne devront pas dépasser une hauteur de 10 m.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de suivre les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais annexée au PLU.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

a) Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

b) Couleurs et matériaux :

Les matériaux et couleurs seront choisis dans les propositions de la « Charte architecturale et paysagère du Pays Lauragais », dans la « palette des teintes du Midi-Toulousain » ou dans la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » (voir documents annexés).

c) Réseaux :

Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrain.

d) Clôtures :

En limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle) les clôtures devront être perméables pour la petite faune, elles pourront être composées :

- D'une haie végétale ou bocagère d'essences locales mélangées,
- D'une clôture grillagée ou herbagère, doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- D'un système à claire-voie (exemple : ganivelles, barreaudage, ...) d'une hauteur de 1.2 m maximum, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées.

ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés existants ou à créer repérés sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2. Autres plantations existantes

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

Les ripisylves et abords des fosses, ruisseaux, lacs, etc... doivent être protégés :

- il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public) ;
- l'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.

Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

3. Espaces libres - Plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies d'essences locales mélangées.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence dans la liste des essences locales annexées au présent règlement (liste Pays'Arbre, Arbres et Paysages d'Autan).

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.