

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PEYSSIES



P.L.U.

**4^{ème} Modification simplifiée du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier approuvé

2. Règlement écrit

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
09.03.2026

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28

contact@paysages-urba.fr

2

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales

2

- 1- Champ d'application territorial
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Adaptations mineures
- 5- Dispositions communes aux zones urbaines et naturelles
- 6- Palette de matériaux du Midi Toulousain

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones

5

SOMMAIRE	1
Chapitre 1 : Dispositions générales 2.....	1
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones 5.....	1
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	3
ARTICLE 2 – PORTES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4-ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES	4
ARTICLE 6 – PALETTE DE MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN.....	5
ZONES UA	7
ZONES UB.....	12
ZONE UX	19
ZONE AU	25
ZONE AU0	32
ZONE N.....	35
ZONE A.....	40

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

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

ARTICLE 2 – PORTES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné

1- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

R 111-21 : respect du patrimoine, naturel et historique.

2 – Les articles L 111.7, L111.8, L 111.10.

3 – Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 – Les périmètres visés à l'article R 123.3 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques : Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L 571.10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne (hormis Toulouse) et annexé au présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones naturelles et forestières, et en zones agricoles. Il comporte également les emplacements réservés, les espaces boisés classés : Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général sont repérés sur le document graphique et répertoriés dans une liste figurant dans une annexe du présent dossier.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.

2- Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, et comprennent :

La zone UA

La zone UB avec les secteurs UBa, UBb et UBc

La zone Ux avec les secteurs UXa et UXb

3 – Les ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par les lettres AU, et comprennent :

La zone AU avec le secteur AU1

La zone AU0

4 – Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par le sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

La zone N avec les secteurs N1, NLc, Np, Npv et Nz

5 – Les ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A, et comprennent :

La zone A avec le secteur Aar

ARTICLE 4-ADAPTATIONS MINEURES

1 – Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineures – Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES

1 – Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre qu'une inondation, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2 – Ouvrages publics et d'intérêt collectif :

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 6 – PALETTE DE MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN

Source : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		<i>finition brossée</i> 	<i>finition lissée</i> 			
						
						
						
						

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA regroupe les secteurs urbanisés du noyau ancien du village de Peyssies, à vocation d'habitat et d'équipements publics.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- 2 – Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et au stationnement
- 3 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles prévues à l'article UA2
- 4 – Les installations classées autres que celles prévues à l'article UA2
- 5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 6 – Le stationnement des caravanes isolées
- 7 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 8 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs
- 9 – Les dépôts de véhicules
- 10 – Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme

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

- 1 – Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2 – L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou non, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- 3 – Les entrepôts, s'ils sont liés au commerce de détail.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Les caractéristiques des voies d'accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Voies nouvelles :

2.1 – Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 – Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

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

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain issues d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et être conçu en accord avec le service public d'assainissement non collectif dont relève la commune.

Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain se doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'écoulement des eaux pluviales doit être contenu sur la parcelle. Une gestion autonome des eaux pluviales doit être mise en place sur chaque unité foncière.

3. Electricité – Téléphone

3.1. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

3.2. Téléphone - Fibre

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements, les ensembles d'habitations et les nouvelles constructions, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4. Collecte des déchets

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies soit au recul des constructions existantes.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec le recul moindre ainsi que pour les piscines.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Les constructions nouvelles devront être implantées.

Soit en limite séparative,

Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

2 – Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossé :

Règlement du PLU

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES "PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments situés sur une même unité foncière est encadrée par l'article R. 111-16 du code de l'urbanisme de la manière suivante : une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux, à la verticale de la sablière. La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser 8 mètres ou la hauteur des constructions limitrophes

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

1. Façades

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les enduits seront grattés ou talochés fin.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et les volets extérieurs.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

2. Toitures

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de type « canal » en terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les débords en bas de pente seront au minimum de 30 cm (hors zinguerie).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 20 m² et aux vérandas.

3. Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celle-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres. Si elles sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 1,5 mètre (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Les murs des clôtures devront être enduits.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130 – 1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Espaces verts – Plantations :

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

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONES UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB regroupe les secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat pavillonnaire récent.

Elle est divisée en trois secteurs :

- UBa : secteur à vocation d'habitat desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- UBb : secteur à vocation d'habitat non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- UBc : secteur à vocation d'activités commerciales et de services.

Ces secteurs correspondent principalement aux secteurs de développements urbain autour du village, et situés le long de la RD 73 et de la RD 49 et dans le bourg.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- 2 – Les constructions ne respectant pas les dispositions prévues par le schéma d'aménagement
- 3 – Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole, aux serres horticoles, et au stationnement
- 4 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UB2
- 5 – Les installations classées autres que celles prévues à l'article UB2
- 6 – L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 7 – Le stationnement des caravanes isolées
- 8 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 9 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs
- 10 – Les dépôts de véhicules
- 11 – Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme
- 12 – Tout épandage portant atteinte à la salubrité publique,

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

- 1 – Les constructions ou opérations et les lotissements à usage d'habitations et groupes d'habitations ne sont admises que si elles s'intègrent au schéma d'aménagement de la zone
- 2 – Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens
- 3 – L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou non, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances

4 – Les constructions à usage de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines

5 – Les entrepôts, s'ils sont liés au commerce de détail

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

Les accès des constructions nouvelles sur les voies départementales devront être groupés par deux minimum.

2. Voies nouvelles

2.1 – Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 – Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes
8 mètres de plate-forme,
5.50 mètres de chaussée.

2.3 – Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

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

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement de réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain issues d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et être conçu en accord avec le service public d'assainissement non collectif dont relève la commune.

Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain se doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'écoulement des eaux pluviales doit être contenu sur la parcelle. Une gestion autonome des eaux pluviales doit être mise en place sur chaque unité foncière.

3. Electricité – Téléphone

3.1 Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements, les ensembles d'habitations et les nouvelles constructions, la réalisation en souterrain est obligatoire.

3.2. Téléphone - Fibre

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements, les ensembles d'habitations et les nouvelles constructions, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec le recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie,
- 2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines,

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

- 2 – Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise est fixé à 0.35.

Dans le sous-secteur UBb, le coefficient d'emprise est fixé à 0.25.

Dans le sous-secteur UBc l'emprise au sol n'est pas réglementée

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux, à la verticale de la sablière. La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

1. Façades

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les enduits seront grattés ou talochés fin.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre réalisés avec une implantation : en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade (pour les surfaces importantes),
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
-
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
 - L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher cohérence de composition avec les autres éléments de la construction.

2. Toitures

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de type « canal » en terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales). Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les débords en bas de pente seront au minimum de 30 cm (hors zinguerie).

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures devront être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 20 m² et aux vérandas.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre réalisés avec une implantation soit en prolongement ou en partie basse de la toiture, soit en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes) soit à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance),
 - Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère.
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
 - La mise en place de toitures terrasses végétalisées ou non ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

3. Clôture

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celle-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques une assise maçonnée de 0,60 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Les murs de clôtures doivent être enduits.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Pour les constructions nouvelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.
2. Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement
3. Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :
 - 1 place sur la parcelle privative,
 - 2 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitables.
4. Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10m² de surface de vente.
5. Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UB13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1. Plantations existantes

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

2. Espaces libres – Plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 remplacements.

3. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, située au centre du village, correspond à la coopérative et est destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales, associatives, culturelles et logements dédiés.

Cette zone est composée de deux secteurs :

- Un secteur UXa qui correspond au pôle d'activité situé à l'est du village en limite de commune de Carbonne, et en bordure de la voie communale n°3 dit Chemin de Bonzom ;
- Un secteur UXb qui est situé au centre du village, correspondant à l'ancienne coopérative et qui est destiné à recevoir des activités commerciales, associatives, culturelles et logements dédiés .

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions destinées à l'habitation, dans le secteur UXa
- 2 - Les constructions destinées à l'habitation, autres que celles prévues à l'article UX 2 dans le secteur UX
- 3 – Les installations classées nouvelles soumises à autorisation
- 4 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et les serres horticoles
- 5 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- 6 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 7 – L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 – L'aménagement et l'extension des installations classées seront soumis à la réglementation en vigueur propre à ces établissements.
- 2 – Dans le secteur UXb uniquement, les constructions destinées à l'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Voies nouvelles

2.1 – Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 – Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

1.1. Eau potable

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

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

1.2. Eau industrielle

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles, est permise et doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain issues d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et être conçu en accord avec le service public d'assainissement non collectif dont relève la commune.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2. Eaux résiduelles industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues la législation et la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

3. Electricité-Téléphone-Fibre

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

4. Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie,

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'un déménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERS

Non réglementé

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière et 10m au faîtage.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

1. Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

2. Toitures

Les toitures seront homogènes sur l'ensemble des constructions

3. Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades et des clôtures existantes (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

4. Aires de stockage :

Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées de préférence en face arrière du bâtiment et masquées à la vue.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Secteur UXb : non réglementé

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1.1. Pour les constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de construction

1.2. Pour les établissements industriels

Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction du nombre d'employés.

A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires des "deux roues".

1.3. Pour les établissements commerciaux

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement.

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

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés :

Néant

2. Plantations existantes :

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

3. Espaces libres – Plantations :

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations.
- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER (AU)**

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU lieu-dit « Le Village » est une zone équipée ; elle est située le long de la RD 73. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat résidentiel et d'équipements publics.

Une autre zone AU1, lieudit « l'Eglise », située à proximité du village ancien est destinée à recevoir une urbanisation à vocation d'habitat.

L'urbanisation de ces deux zones doit s'inscrire dans le schéma d'aménagement défini en annexe 3.1 du P.L.U.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- 2 – Les constructions ne respectant pas les dispositions prévues par le schéma d'aménagement
- 3 – Les constructions destinées à l'industrie
- 4 – Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU 2
- 5 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole et les serres horticoles
- 6 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article AU 2
- 7 – Les constructions destinées au stationnement
- 8 – La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes
- 9 – Le stationnement des caravanes isolées
- 10 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- 11 – L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 12 – Les dépôts de véhicules ;

13 – Tout épandage portant atteinte à la salubrité publique.

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

1 – Les constructions ou opérations et les lotissements à usage d’habitations et groupes d’habitations ne sont admises que si elles s’intègrent au schéma d’aménagement de la zone, que ce soit en assainissement collectif ou en assainissement individuel.

2 – Les installations classées ou non pour la protection de l’environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l’agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d’accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

3 – Les constructions à usage de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l’annexe fonctionnelle d’un logement et n’entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.

4 – Dans le secteur AU1, les équipements collectifs ne sont autorisés que s’ils sont destinés au sport et au loisir.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu’ils supportent ou aux opérations qu’ils doivent desservir et notamment permettre l’approche du matériel de lutte contre l’incendie.

2. Voies nouvelles

2.1. – Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir, ainsi qu’à l’approche des véhicules de lutte contre l’incendie et l’enlèvement des ordures ménagères

2.2. – Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes

- 8 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

2.3. – Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l’incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l’opération, l’inscription d’un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

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

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain issues d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et être conçu en accord avec le service public d'assainissement non collectif dont relève la commune.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

3. Electricité-Téléphone

3.1. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2. Téléphone - Fibre

Ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire

4. Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non règlementé

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,5 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

2 – Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

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

- 1 - Le coefficient d'emprise est fixé à 35% dans la zone AU.
- 2 – Non réglementé dans le secteur AU1.
- 3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière. La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

1. Façades

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

Les enduits seront grattés ou talochés fin.

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et les volets extérieurs.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre réalisés avec une implantation : en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade (pour les surfaces importantes),
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.

L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher cohérence de composition avec les autres éléments de la construction.

2. Toitures

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de type « canal » en terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales). Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites.

Les débords en bas de pente seront au minimum de 30 cm (hors zinguerie).

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures devront être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 20 m² et aux vérandas.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre réalisés avec une implantation soit en prolongement ou en partie basse de la toiture, soit en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes) soit à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance),
- Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère.
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.

L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,

La mise en place de toitures terrasses végétalisées ou non ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

3. Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques une assise maçonnée de 0,60 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Pour les constructions nouvelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la parcelle privative.
2. Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.
3. Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :
 - 2 places sur la parcelle privative,
 - 1 place intégrée dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitables.
4. Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.
5. Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.
6. Pour les équipements publics, le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de ces établissements.

ARTICLE AU13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Non réglementé.

2. Plantations existantes

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

3. Espaces libres - Plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

4. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

Article AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE :

Ces zones, actuellement agricoles, sont destinées, du fait de leur situation à proximité des zones bâties et des équipements, à être urbanisées à moyen et à long terme.

Trois zones ont été définies :

La zone AU0 au lieu-dit « La Carrère » est située à l'Est du village.

Les zones AU0 au lieu-dit « Courrège » sont situées au Sud du village.

La zone AU0 au lieu-dit « La Carrère » est située au Nord du village.

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU02.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 3 A ARTICLE AU0 6

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies.

ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eaux et fossés.

ARTICLE AU0 8 A ARTICLE AU0 9

Néant

ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.
La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Néant

ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE AU0 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS**

1. Espaces boisés classés

Néant

2. Plantations existantes

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

ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N correspondant principalement aux formations naturelles réparties sur le territoire communal, ainsi qu'aux constructions isolées, au bâti de caractère et aux gravières.

Cinq secteurs ont été délimités :

Le secteur N1 correspondant principalement à l'habitat isolé situé en milieu naturel et agricole,

Le secteur NLc correspondant au camping communal de Peyssies,

Le secteur Np correspond à la propriété de La Carrère à protéger en raison de la qualité patrimoniale du bâti,

Le secteur Npv destinée à l'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque,

Le secteur Nz correspondant au site naturel de l'étang de Peyssies à protéger en raison du classement en Z.N.I.E.F.F pour son intérêt écologique,

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 – Dans la zone identifiée N et le secteur Nz portés au document graphique

Toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

2 – Dans les secteurs N1 et Np

Toutes nouvelles constructions, à l'exception des aménagements et extensions des constructions existantes et des constructions anciennes (secteur Np) ayant un caractère traditionnel à préserver ; avec ou sans changement de destination.

3 – Dans le secteur inondable, tel que défini au document graphique, toutes constructions nouvelles autres que celles énoncées à l'article N2.

La création de sous-sols interdite.

4 – Dans le secteur Npv

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

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

1-Dans le secteur inondable, les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être limitées à 20m² de surface de plancher pour les habitants, et à 20% de surface de plancher existante pour les activités, et sous réserve que l'emprise au sol totale n'excède pas le tiers de l'unité foncière et que le plancher bas soit situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

2 – Dans le secteur NLc, l'aménagement et l'extension mesurée des locaux techniques et sanitaires existants sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

3 – Dans les secteurs N1, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ; et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder 30% de la surface hors œuvre nette et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

4 – Dans le secteur Np, la création de plusieurs logements nouveaux est autorisée dans les bâtiments existants à condition que l'aménagement se fasse dans le volume existant tout en respectant le caractère architectural et patrimonial.

5 – Dans les secteurs N1 et Np, les annexes nouvelles des habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation et n'excède pas 40 m² par unité foncière (en cohérence architectural avec le bâti existant) ainsi que les abris de jardins à condition qu'ils soient implantés sur une unité foncière bâtie.

6 – Dans le secteur hachuré lié aux gravières, tel que défini au document graphique, les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de matériau.

7 - Dans le secteur Npv, toutes les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des systèmes de production d'énergie photovoltaïque.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement individuel sera déterminée au vu d'une

expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ENTREPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie,

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructures ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

3 – Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.
Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les occupations du sol autorisées ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ni aux paysages naturels.

Dans la zone inondable repérée au plan de zonage selon la légende, si les clôtures sont réalisées, elles devront être constituées d'un grillage à grosse maille.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

**ARTICLE N 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS**

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.13-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Plantations existantes

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique et pour la qualité du site, seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

3. Plantations à créer

Dans le secteur Npv, des plantations doivent être réalisées sur l'ancien site exploité au Nord-ouest du plan d'eau afin de maintenir le corridor écologique identifié dans le SCoT.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole.

Le secteur Ap correspond à un secteur sensible au niveau du paysage communal, situé en enclave entre un secteur d'habitat proche du bourg centre et un secteur d'activités. Des prescriptions spécifiques sont prescrites pour les bâtiments agricoles afin qu'ils s'intègrent au paysage global.

Le secteur Aar correspond aux sites archéologiques de Camalès et de Lile (lieu-dit Bertranas). Tous les travaux réalisés dans les sites archéologiques, feront l'objet d'une consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 – Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions ou installations existantes destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- au bureau,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière,

2 – les parcs d'attraction,

3 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,

4 – Les aires de stationnement ouvertes au public,

5 – Les garages collectifs de caravanes,

6 – Le stationnement des caravanes isolées,

7 – Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme,

8 – Les dépôts de véhicules,

9 – Tout épandage portant atteinte à la salubrité publique,

10 – Les carrières,

11 – Dans le secteur inondable, tel que défini au document graphique, toute construction nouvelle.

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

1 – Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes doivent être nécessaire :

- Soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions sauf, pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, soit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers.
- Soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

2 – L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination ; et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

3 – Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.

4 – L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

5 – Les abris de jardins à condition qu'ils soient implantés sur une unité foncière bâtie.

6 – Les constructions et installations liées à l'activité agro-touristique (camping à la ferme, chambres d'hôtes, ferme auberge etc...), ainsi que les gîtes ruraux, à condition qu'ils soient implantés sur le territoire de l'exploitation, dans un rayon de 50 m autour des bâtiments qui constituent le siège et qu'ils ne concernent que l'aménagement du bâtiment existant.

Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

7 – Dans le secteur Aar : toute opération, travaux et installations dans les secteurs identifiés au document graphique et en annexe du P.L.U. seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

8 – L'aménagement et le changement de destination des anciens bâtiments agricoles à condition qu'ils soient repérés par une étoile et que l'aménagement se fasse dans le volume existant tout en respectant le caractère architectural et patrimonial.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

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

1.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement individuel sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de ce rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

1.2. Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être contenu sur la parcelle.

Une gestion autonome des eaux pluviales doit être mise en place sur chaque lot

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

1 – Toute construction devra être implantée à une distance de 6 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

2 – Les travaux de surélévation ou d’extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d’origine.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives, de l’unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Ces dispositions ne s’appliquent pas pour l’implantation d’équipements d’infrastructure ni dans le cas d’aménagement ou d’extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

3 – Implantation par rapport aux berges des cours d’eau ou de fossés :
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d’autre de la limite des cours d’eaux et fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 8 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole, dans le secteur Ap,
- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Les occupations du sol autorisées ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites ni aux paysages naturels.

Dans la zone inondable repérée au plan de zonage selon la légende, si les clôtures sont réalisées, elles devront être constituées d’un grillage à grosse maille ou de clôtures fusibles.

Les projets de constructions de bâtiments agricoles devront tenir compte de l’environnement et du paysage dans lequel ils s’inscrivent, et mesurer l’impact du projet dans le site. Pour cela, ils pourront se référer à la plaquette « l’insertion des bâtiments agricoles dans le paysage » éditée par le CAUE 31 et la Chambre d’Agriculture, annexée à la présente modification du PLU, et prendre conseil auprès du CAUE 31.

Dans le secteur Ap, les toitures des bâtiments agricoles seront à deux pentes égales, un appentis ou auvent pourra éventuellement être ajouté s'il répond à la fonctionnalité du bâtiment et qu'il existe un décrochage entre le toit principal et le toit de l'appentis ou auvent.

Dans le cas d'un appentis accolé sur un bâti agricole principal, le linéaire de l'appentis devra être au minimum supérieur au tiers du bâti sur lequel il s'accroche et au maximum de la moitié.

Les linéaires de façade seront de 60 mètres maximum. Au-delà de 40 m de façade, afin de «fractionner» visuellement le volume, il sera imposé un aspect extérieur permettant ce «fractionnement» au niveau visuel comme par exemple un soubassement sur une partie de la façade, un bardage bois, un revêtement de couleur différente, un léger décrochage de la toiture, un auvent...

En façade aucun matériau destiné à être recouvert, ne sera laissé à nu.

Les bâtiments annexes seront situés à moins de 50 m des bâtiments principaux de l'exploitation, pour former une unité agricole.

Les couleurs des matériaux de façade et de toiture devront s'intégrer au paysage environnant.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 – ESPACES BOISES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Autres plantations

Dans la zone A et le secteur Ap :

Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique et pour la qualité du site, seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles isolés sera complétée par des plantations sous forme d'écran ou d'accompagnement végétal visant à une meilleure intégration paysagère dans le site.

Dans le secteur Ap, les accompagnements végétaux des bâtiments agricoles seront densifiés, une haie paysagère ou des bosquets d'essences locales mélangées seront réalisés, lorsque le bâtiment agricole sera implanté à moins de 50 m d'une habitation.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé