

Département de la Haute-Garonne

Commune de **VILLENOUVELLE**

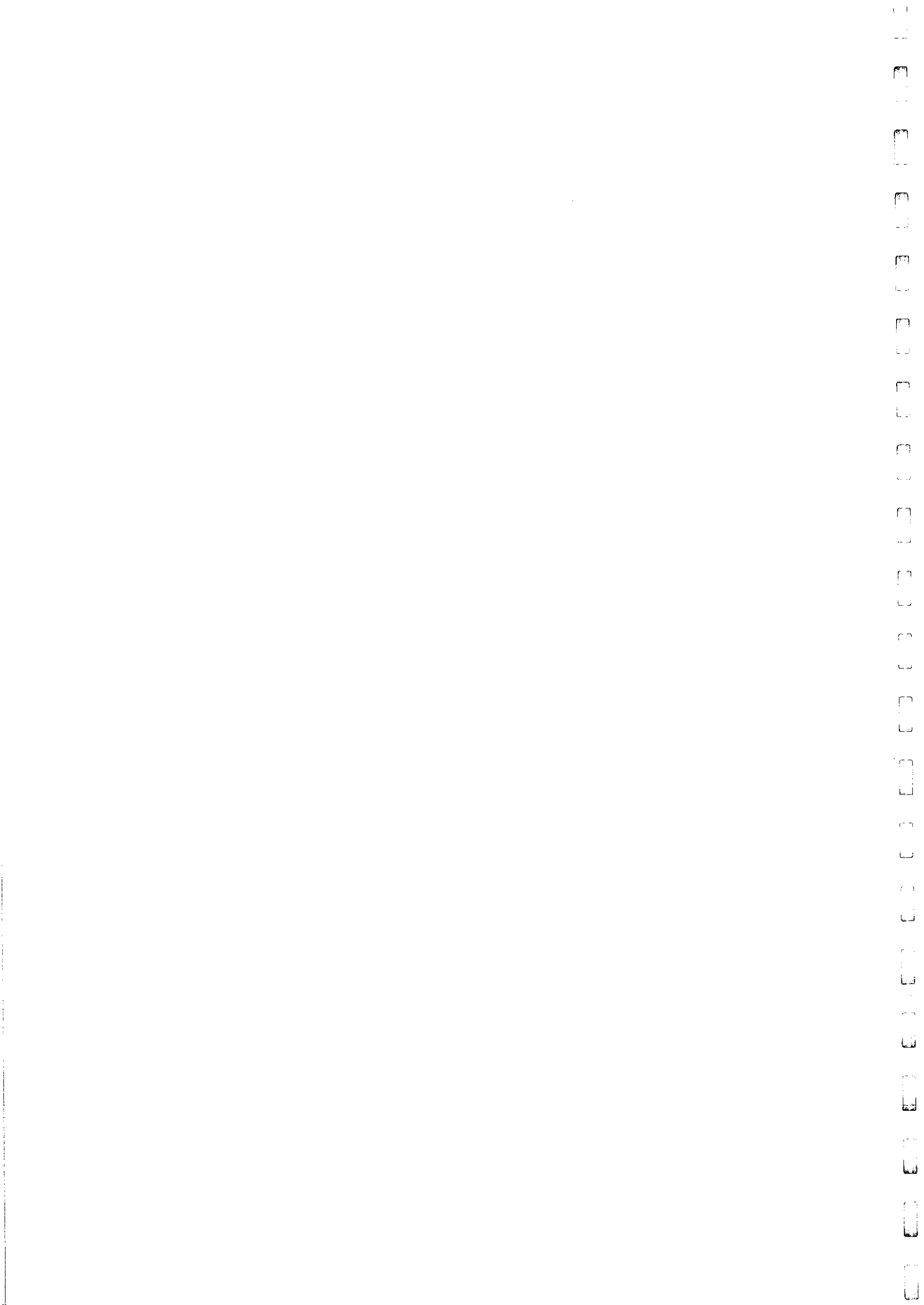
*** *** ***

Plan Local d'Urbanisme : *Modification simplifiée N°3*

Elaboration PLU	approuvé le 23 janvier 2003
1 ^{ère} Modification	approuvée le 05 juillet 2007
2 ^{ème} Modification	approuvée le 28 février 2008
3 ^{ème} Modification	approuvée le 08 novembre 2012
1 ^{ère} Modification Simplifiée	approuvée le 25 août 2015
2 ^{ème} Modification Simplifiée	approuvée le 06 juillet 2016
3 ^{ème} Modification Simplifiée	approuvée le 04 juillet 2019

4.1 – Règlement Dispositions réglementaires





DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables,

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.127-1, L.127-2, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques.
- La loi dite « Loi sur l'eau » : loi n°92-3 du 3 janvier 1992 ;
- La loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La loi dite « Loi Barnier » : n° 95-101 du 02 février 1995, notamment l'article L 111-1.4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation et aux voies express et déviation au sens du code de la voirie routière ;
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi n°2000-1208 du 13/12/2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;
- Les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les co-lotis.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :
 - Zone UA
 - Zone UB avec les secteurs UBa et UBs
 - Zone UC avec le secteur UCa

- Zone UE
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU" et précédé d'un chiffre. Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :
 - Zone 1AU avec le secteur 1AUa et 1AUb
 - Zone 2AU
 - Zone 2AUe
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A". Elle figure au titre 4 du présent règlement.
- La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N". Elle figure au titre 5 du présent règlement.
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments remarquables du paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés au document graphique et répertoriés dans une liste figurant au règlement du présent P.L.U.
 - Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés au document graphique
 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1 7° sont repérés au document graphique

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures à l'application des articles 3 à 13 du règlement peuvent être octroyées au titre de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La prise en compte des risques naturels identifiés par le PPRI se fera en référence à la carte d'aléas du PPRI jointe aux annexes du PLU (pièce 5.6 du PLU).

Cette carte traduit l'état de la connaissance actuelle des risques d'inondation qui concerne la commune.

Dans l'attente de l'approbation du PPRI, pour les secteurs à risque, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols sont celles fixées par le règlement du PLU.

ARTICLE 6 – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régio-

nale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique de la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

ARTICLE 7 – ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément à l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, le PLU classe certains boisements au titre d'élément du paysage à protéger et à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces boisements sont identifiés et localisés sur le plan de zonage du règlement.

En complément, le PLU instaure des prescriptions de nature à assurer la protection et la mise en valeur de ces boisements.

Toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie pour avis. La Municipalité pourra se positionner sur la recevabilité de la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces éléments de paysage.

La taille douce sera privilégiée en cas de besoin. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité sous réserve d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

En cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, ces boisements seront remplacés sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

ARTICLE 8 - ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-6° DU CODE DE L'URBANISME

A la demande du Conseil Général, le GR 653, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée acté est représenté sur le zonage du PLU en tant qu'itinéraires, sentiers ou chemins à conserver.

La Municipalité a fait le choix de classer cet itinéraire au titre de l'article L123-1-6° du code de l'urbanisme afin d'afficher sa volonté de conserver, même s'il est modifié, cet itinéraire dont certains tronçons correspondent à des sentiers piétonniers ou à des itinéraires cyclables.

ARTICLE 9 – OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif sont autorisés. Cette disposition s'applique même si ces ouvrages ne respectent pas les dispositions définies par les articles 3 à 13 de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

A noter qu' « en cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée. »

ARTICLE 10 – AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

- Constructions détruites par un sinistre

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

- Restauration d'un bâtiment

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Constructions non conformes aux règles applicables à la zone

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions, à l'égard de ces dites règles.

- Annexe

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses....

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien, de type bastide, accueillant des habitations, des services et des commerces.

Les constructions sont édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

Le règlement vise au respect des caractéristiques principales du centre ancien, notamment de l'implantation, et la pérennisation des formes urbaines et tissus existants.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les constructions liées aux activités forestières
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation
- 4 - Les parcs d'attractions, les garages collectifs de caravanes
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning.

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

Sont admises :

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 3 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 13, conformément à l'article 9 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

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.

2 - ASSAINISSEMENT

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

Pour tout raccordement d'effluents non domestiques, une autorisation de déversement devra être demandée à la commune. Cette autorisation fera l'objet d'une convention entre la commune et le pétitionnaire.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Les réseaux et branchements seront de préférence réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies.

2 - Cependant, quand la construction limitrophe ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation.

3 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

4 - Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus seront admises :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- pour les parcelles A2-518 et A2-522, les constructions devront être implantées à l'alignement de l'impasse des Moulins. Elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies.
- pour les parcelles A2-523 et A2-524, les constructions devront être implantées à l'alignement de la rue de la Gare. Elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies.

5 - Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

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

1 - Zone UA : dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Une implantation sur une seule limite séparative sera admise :

- lorsqu'existe, sur une parcelle contiguë, dans la bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, un bâtiment implanté en retrait de la limite séparative ;
- lorsque la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres.

La construction devra alors être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation en limite sera admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîte sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 8 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront admises :

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
- pour les parcelles A2-518, A2-522, A2-523 et A2-524, et dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- soit 6,50 mètres,
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer,
- soit la hauteur de l'immeuble voisin le plus élevé sans pouvoir excéder 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 - Restauration ou modification des constructions existantes :

- Toitures : elles doivent être en tuile canal exclusivement. Les débords de toit seront sur voliges et chevrons, sans planches de rive. La pente sera de 30 à 35%. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon. Les gouttières seront en zinc.
- Façades : elles seront en brique apparente ou enduites.
- Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages et les vitrines de commerces.

Les encadrements seront en brique pleine masse ou marqués par un enduit plus clair (le blanc est interdit) ou encore par un badigeon de chaux teintée. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garages et vitrines.

Les volets et portes seront en bois et peints. Les lasures sont interdites. Les volets roulants sont interdits côté rue, sauf pour les garages et les vitrines de commerces.

- Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

2.2 - Constructions nouvelles.

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal.

3 - DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

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

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o 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),
 - o 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.
- 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des emprises publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Est mentionné au document graphique, en bordure de la rue de la gare, un élément remarquable de paysage, constitué d'une haie, et protégé au titre de l'article L.123.1.7°. Toute intervention sur cet élément est soumise aux dispositions de l'article R. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat pavillonnaire correspondant aux extensions récentes du village, soit sous forme de lotissements, soit sous forme de constructions isolées, qui se sont développées autour du centre ancien ainsi que le long de certaines voies. Elle ne comporte que peu de terrains encore libres de constructions.

Elle est desservie par le réseau d'assainissement ou destinée à l'être à court terme, et accueille des habitations, des commerces et des services.

La zone UB est composée de deux secteurs :

- le secteur UBa dans lequel l'assainissement autonome est admis dans l'attente du réseau collectif.
- le secteur UBs comprend des terrains accueillant ou destinés à accueillir des équipements collectifs à usages sportifs, de loisirs, socioculturels et des aires de stationnement. Ce secteur a une partie comprise dans la zone inondable.

Le règlement autorise une certaine densification sans modifier les formes urbaines dominantes.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Zone UB et secteur UBa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricole
- 1.2 - Les constructions liées aux activités forestières
- 1.3 - Les installations classées soumises à autorisation
- 1.3 - Les parcs d'attractions, les garages collectifs de caravanes
- 1.4 - Les terrains de camping ou de caravanning.

2 - Secteur UBs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions et installations à usage d'équipement collectif liées ou nécessaires aux activités socio-culturelles, sportives et de loisirs.
- les aires de stationnement et de sports ouvertes au public.

3 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

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

Sont admis :

1 - Zone UB et secteur UBa

- 1.1 - Le cas échéant, les travaux et opérations doivent être compatibles avec les schémas d'aménagement de principes joints au PLU.

- 1.2 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes.
- 1.3 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 1.4 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 13 du règlement, conformément à l'article 9 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.5 - L'aménagement de la parcelle 360 située en bordure de la RD813 à l'entrée Est du centre bourg, à condition que l'accès à cette parcelle soit localiser le plus loin possible de l'intersection entre la RD 813 et le chemin de Fangas.

2 - Dans la zone inondable :

« Toute construction ou installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI ».

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

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

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

2.3 - Dans certains cas, il pourra être exigé que les voies soient prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

2.4 - Caractéristiques des voies nouvelles :

Les caractéristiques des voies mentionnées aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce n°3.1) devront être respectées.

A défaut de mention aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce n° 3.1), les voies nouvelles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Voies en impasse¹ :

¹ Voir le document du SDIS en dernière page du règlement

- desservant la parcelle 360 : au moins 5 mètres de plateforme
- desservant au plus 6 logements ou 6 lots : au moins 6 mètres de plateforme
- desservant plus de 6 logements ou 6 lots : au moins 8 mètres de plateforme
- Autres voies nouvelles : leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :
 - 8 mètres de plate-forme
 - 5 mètres de chaussée

2.5 - D'autres caractéristiques peuvent être acceptées ou exigées à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et ne nuisent pas à la sécurité.

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.

2 - ASSAINISSEMENT

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

Pour tout raccordement d'effluents non domestiques, une autorisation de déversement devra être demandée à la commune.

2.2 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis. Il devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent plan local d'urbanisme et être conçu pour que la construction puisse être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaires des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 813 au moins égale à 35 mètres pour les habitations, 25 mètres pour les autres constructions ;
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres;
- de la limite d'emprise des voies internes de lotissements au moins égale à 6 mètres pour les garages et à 3 mètres pour les autres constructions.
- de la limite d'emprise de la voie ferrée au moins égale à 6 mètres.

2 - Des implantations différentes seront autorisées ou imposées :

2.1 - à l'exclusion de la RD 813 et de la RD 11, pour les constructions à usage d'équipement collectif à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

2.2 - pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

2.3 - sur les voies internes des opérations d'ensemble à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, que soient respectées les règles de sécurité et qu'elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir.

2.4 - dans le cas de la parcelle 360 (sortie Est du centre-bourg, en bordure de la RD 813) :

- les constructions et les annexes de plus de 20 m² de SHOB devront être implantées :
 - à une distance de l'axe de la RD 813 au moins égale à 20 mètres sans pouvoir être supérieure à 25 mètres.
 - à au moins 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- les annexes de moins de 20 m² de SHOB et les piscines devront être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la RD 813.

3 - Les constructions à usage d'équipement collectif pourront être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 8 mètres.

3 - Des implantations différentes seront autorisées ou imposées :

3.1 - pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3.2 – dans le cas de la parcelle 360, pour laquelle :

- les constructions et les annexes de plus de 20 m² de SHOB devront être implantées sur au moins une limite séparative avec une hauteur, telle que définie à l'article UB10 sur la dite limite, ne dépassant pas 6,50 mètres.

Lorsque les constructions et les annexes de plus de 20 m² de SHOB ne sont pas implantées sur la seconde limite séparative, elles seront écartées de la dite limite séparative d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

- les annexes de moins de 20 m² de SHOB sont admises en limite séparative avec une hauteur, telle que définie à l'article UB10 sur la dite limite, de 3,50 mètres et une longueur sur cette limite ne dépassant pas 20% du périmètre de la parcelle.
- les piscines devront être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, non compris les balcons, terrasses non couvertes, débords de toiture, piscines non couvertes.

1 – Constructions à usage d'habitat :

- 30% de la surface de l'unité foncière dans la zone UB,

2 – Constructions à usage de commerce, de service, d'artisanat, de restauration, d'hôtellerie :

- 45% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,50 mètres.

3 - La hauteur des constructions à usage d'équipements publics et collectifs ne pourra excéder 7 mètres.

Des dispositions différentes seront admises lorsque des normes techniques tenant à la nature ou la destination du bâtiment l'exigent.

4 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions admises dans le secteur UBs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Toitures : elles devront être en tuiles canal ou similaires. La pente sera de 30 à 35 %.
Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.
Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas des constructions à usage d'équipement collectif.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation de lotir. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre et les murs pleins 1,50 m.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et être ajourées; le mur en pied ne pourra excéder une hauteur de 0,40 mètre; la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre.

3 - DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

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

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o 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),
 - o 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.
 - 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement créé, sur partie privative. Dans les opérations d'ensemble, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 3 logements, annexée à la voirie.
- pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UC

C'est une zone bâtie de manière peu dense et composée de secteurs souvent proches de l'agglomération, ainsi que de hameaux.

Elle a fait l'objet d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome définissant notamment les systèmes d'assainissement non collectifs propres à chaque secteur.

Elle comprend un secteur UCa prenant en compte le caractère particulier de l'activité d'hébergement et de restauration qui s'y exerce.

Le règlement vise à achever le tissu existant, avec parfois une extension limitée.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.5, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage commercial, industriel, d'entrepôt.
- 2 - Les constructions liées aux activités forestières,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 6 - Les parcs d'attractions, les garages collectifs de caravanes.
- 7 - Dans le secteur UCa, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2 ci-après.

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

Sont admises :

- 1 - Les constructions à usage artisanal ou d'activités à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 2 - Dans le secteur UCa, les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'activité d'hébergement et de restauration existante.
- 3 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 13 du règlement, conformément à l'article 9 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies 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 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent plan local d'urbanisme.
- Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière.
- En cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif et pour tout raccordement d'effluents non domestiques, une autorisation de déversement devra être demandée à la commune.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaire des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

- en cas de desserte du terrain par un réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale :

- à 35 mètres pour la RD 813,
- à 10 mètres pour les autres voies.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au point haut du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 8 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins est à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,50 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Toitures

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

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les constructions à usage d'activité y compris agricole.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils devront être enduits de la même teinte que celle de la construction.

Les clôtures devront être implantées à une distance

- de l'emprise des fossés bordant une voie publique ou privée au moins égale à 1 mètre.
- de l'emprise des fossés ne bordant pas une voie publique au moins égale à 3 mètres.

3 - DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

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

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o 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),
 - o 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.
 - 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation. Un emplacement au moins sera réalisé en contiguïté de la voie hors clôture.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UE

Cette zone, sise en bordure de la RD 813, à l'est du territoire communal, accueille des activités artisanales et commerciales.

Sa capacité est réduite à l'extension des constructions existantes ou des constructions nouvelles qui y sont liées.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, agricole
- 3 - Les constructions liées aux activités forestières
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning
- 5 - Les parcs d'attractions
- 6 - Les carrières
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées.

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

L'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces 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.

Toute construction doit être desservie par une voie autre que la RD 813.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

Le site d'implantation du système d'assainissement doit rester libre de toute autre occupation, notamment de toute construction, aire de stationnement, de circulation ou de stockage.

2.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaire des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 813 au moins égale à 35 mètres.
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres

2 - Des implantations différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, si elles sont inférieures à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au sommet du bâtiment ne pourra excéder 7 mètres.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

2 - Façades

Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

3 - Toitures

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en acier, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

4 - Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.
- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.
- Les autres murs pleins sont interdits.

5 – Dispositions dérogatoires

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la con-

dition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o 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),
 - o 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.
- 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLES UE 12 - STATIONNEMENT

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

2 - Il est exigé :

- Bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- Commerces : une place pour 40 m² de surface de vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- Une bande de 3 mètres mesurée à compter de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°11 sera obligatoirement plantée. Y sont interdits toute voie de circulation, dépôts, aires de stationnement et d'exposition.
- Les autres espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés et plantés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Au document graphique sont repérées :

- de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
- en bordure de la rue de la gare, un élément remarquable de paysage, constitué d'une haie et protégé au titre de l'article L.123.1.7°. Toute intervention sur cet élément classé est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie pour avis et accord.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, agricole.
- 2 - Les constructions liées aux activités forestières,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 4 - Les parcs d'attractions, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules.
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning.
- 6 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU 2.

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

Sont admis :

1 - Tous secteurs

- 1.1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes et répondent à la condition des paragraphes 2 ou 3 ci-dessous selon leur localisation.
- 1.2 - Le cas échéant, les travaux et opérations doivent être compatibles avec les schémas d'aménagement de principes joints au PLU.
- 1.3 - En cas d'opération d'aménagement d'au moins 10 lots ou logements, les aménageurs devront étudier la possibilité d'intégrer un pourcentage de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- 1.4 - L'aménagement de la zone 1AU de Darré les Berges à condition qu'elle se réalise à la suite ou de façon concomitante avec l'aménagement de l'intersection entre la voie de desserte de la zone et la RD 813.
- 1.5 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par

les articles 1AU 3 à 1AU 13 du règlement, conformément à l'article 9 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.6 - Les constructions à usage d'équipements collectifs.

2 - Zone 1AU

Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage principal d'habitation concernant au moins 5000 m² ou 5 lots ou logements ou le solde de la zone.

3 - Secteur 1AUa

En sus de celles admises sous condition au § 1 ci-dessus, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à usage principal d'habitation concernant la totalité du secteur.

4 - Secteur 1AUb

Les occupations et utilisation du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus, à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération concernant au moins 5000 m² ou le solde de la zone
- qu'elles respectent le document graphique de détail du présent règlement (pièce n°B3c/M2)
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n°B2b/M2).

5 - Dans la zone inondable, les ouvrages techniques tenant compte ou non des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 13 du règlement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

« Toute construction ou installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI ».

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

1.3 - Est interdit tout accès direct sur la RD 813 en dehors de ceux éventuellement prévus dans les schémas d'aménagement de principes joints au PLU.

2 - VOIES NOUVELLES

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

Elles devront :

- respecter les caractéristiques mentionnées au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2)
- être compatibles avec les orientations d'aménagement de secteurs (pièces n° 3.1 et

B2b/M2).

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour².

2.3 - Dans certains cas, il pourra être exigé que les voies soient prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3 - PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers sera exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Ces pistes et cheminements seront réalisés dans le respect des schémas d'aménagement de principes joints au dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Pour tout raccordement d'effluents non domestiques, une autorisation de déversement devra être demandée à la commune.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaire des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE ET ASSIMILES

Dans les opérations de lotissement et ensembles d'habitation, les réseaux seront réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du

² Voir le document du SDIS en dernière page du règlement

paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

1 – Dans la zone 1AU (hors secteurs 1AU de Darré les Berges, 1AU de Saint Sernin et 1AUb), toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 813 au moins égale à :
 - 35 mètres pour les habitations,
 - 25 mètres pour les autres constructions.
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.
- de la limite d'emprise des voies internes de lotissements au moins égale à 6 mètres pour les garages et à 3 mètres pour les autres constructions.

2 - Dans le secteur 1AU de Darré les Berges :

- Dans le secteur 1 identifié sur le schéma d'aménagement de principe, toute construction devra être implantée :
 - à au moins 35 mètres de l'axe de la RD 813.
 - à l'alignement ou à moins de 3 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- Dans les autres secteurs identifiés sur le schéma d'aménagement de principe :
 - les constructions et les annexes de plus de 20m² de SHOB devront être implantées :
 - en cas de desserte des terrains par le Nord, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - en cas de desserte des terrains par le Sud, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 20 mètres comptée à partir d'une distance de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - En cas de desserte des terrains par l'Est ou l'Ouest, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - à au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.
 - Les annexes de moins de 20 m² de SHOB et les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

3 - Dans le secteur 1AU de Saint Sernin :

- les constructions et les annexes de plus de 20m² de SHOB devront être implantées :
 - en cas de desserte des terrains par le sud, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 20 mètres comptée à partir d'une distance de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte.
 - Dans les autres cas de desserte, dans une bande de terrains d'une largeur maximale de 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.

- à au moins 10 m de la limite d'emprise du chemin Del Cammas,
- à au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.
- les annexes de moins de 20 m² de SHOB et les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

4 - Dans le secteur 1AUb, toute construction devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 813 au moins égale à 20 mètres.
- à l'alignement ou en retrait de l'alignement du chemin du Gammas.
- sur la limite d'emprise de la voie ABCD mentionnée au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2).
- sur ou en retrait de la limite d'emprise des espaces communs autres que les voies. Les constructions ayant une façade sur la RD 813 seront obligatoirement implantées sur la limite d'emprise de l'espace commun mentionné au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2).

Par ailleurs, les constructions à usage d'habitation devront être implantées dans la bande mentionnée au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2). En dehors de cette bande, seules pourront être implantées des annexes et piscines.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes ou dont la hauteur de la couverture mesurée à compter du sol avant travaux de terrassement nécessaires à l'opération n'excède pas 1,80 mètre.

5 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif.
- à l'exclusion du secteur 1AUb, pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- à l'exclusion du secteur 1AUb, sur les voies internes des opérations d'ensemble à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, que soient respectées les règles de sécurité et qu'elles soient mentionnées au permis de construire ou à l'autorisation d'aménager.

6 - Dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain, l'implantation des constructions sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme.

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

1 - Secteur 1AU de Darré Les Berges :

- Secteur 1 identifié sur le schéma d'aménagement de principe : les constructions et leurs annexes devront être implantées sur au moins une limite séparative avec une hauteur, telle que définie à l'article 1AU10 sur la dite limite, ne dépassant pas 8,50 mètres.

Lorsque les constructions et les annexes ne sont pas implantées sur la seconde limite séparative, elles seront écartées de la dite limite séparative d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Secteurs 2 à 6 identifiés sur le schéma d'aménagement de principe, les constructions et leurs annexes devront être implantées :
 - soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la dite limite n'excède pas 3,50 mètres et que leur longueur cumulée sur ladite

limite ne dépasse pas 20% du périmètre de la parcelle.

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Secteur 1AU de Saint Sernin :

- les constructions et leurs annexes devront être implantées :
 - soit en limite séparative avec une hauteur, telle que définie à l'article 1AU10 sur la dite limite, ne dépassant pas 6,50 mètres.
- Dans le cas d'une implantation sur la seconde limite séparative, celle-ci est possible à la condition que la hauteur, telle que définie à l'article 1AU10, sur la dite limite, ne dépasse pas 3,50 mètres.
- soit à une distance de la dite limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Autres secteurs 1AU :

- * Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- * L'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ni la longueur 8 mètres.

4 - Dans le secteur 1AUb, les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives devront demeurer compatibles avec la forme urbaine mentionnée aux orientations d'aménagement de secteur (pièce n°B2b/M2).

5 - Dans le cas de constructions en lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain, l'implantation des constructions sera examinée lot par lot en application de l'article R123-10 du code de l'urbanisme.

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

1 - Zone 1AU (hors secteur 1AUb) : Non réglementé.

2 - Secteur 1AUb : les implantations des constructions devront demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement de secteur (pièce n°B2b/M2).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, non compris les balcons, terrasses non couvertes, débords de toiture, piscines non couvertes.

1 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,50 mètres.

Dans le secteur 1AU de Darré les Berges, et uniquement dans le secteur 1 identifié sur le schéma d'aménagement de principe, cette hauteur pourra être dépassée pour réaliser un étage

supplémentaire qui aura obligatoirement un retrait minimum de 3 m par rapport à la façade principale. La hauteur maximale autorisée sera dans ce cas de 8,50 mètres.

3 - Dans le secteur 1AUb, en dehors de la bande d'implantation des constructions mentionnée au document graphique de détail (pièce n°B3c/M2), la hauteur des constructions mesurée comme ci-dessus ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

* Toitures

Elles devront être en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas des constructions à usage d'équipement collectif.

Dans la zone 1AU de Darré les Berges, les constructions auront un axe de faîtage parallèle aux courbes de niveaux.

* Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure de voie ou d'emprise publique, par :

- o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- o une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.

L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre.

- En limite séparative, par :

- o un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille, d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- o une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre.

L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

- Dans le secteur 1 de la zone 1AU de Darré les Berges, tel qu'identifié sur le schéma d'aménagement de principe, les clôtures en bordure des voies seront réalisées à l'alignement des constructions.

- En limite d'une zone A ou 2AU, les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales en mélange sur plusieurs étages (c'est-à-dire intégrant des arbres de haut jet, des arbustes et des buissons). Ces haies pourront être doublées ou non d'un grillage sur poteaux de teinte sombre (mur plein et mur bahut interdits).

3 - DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-

dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

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

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o 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),
 - o 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.
 - * 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - * la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

1 - Il est exigé :

- * pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement créé sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'ensemble, il est exigé en sus 1 place de stationnement pour 3 logements, accessible à l'ensemble des habitants de l'opération.
- * Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- * pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- * pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER

- * Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre de construction dans le cas général,
- * Dans les lotissements et les ensembles d'habitation de plus de 5000 m², 5 % au moins de

l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

- * Les espaces collectifs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

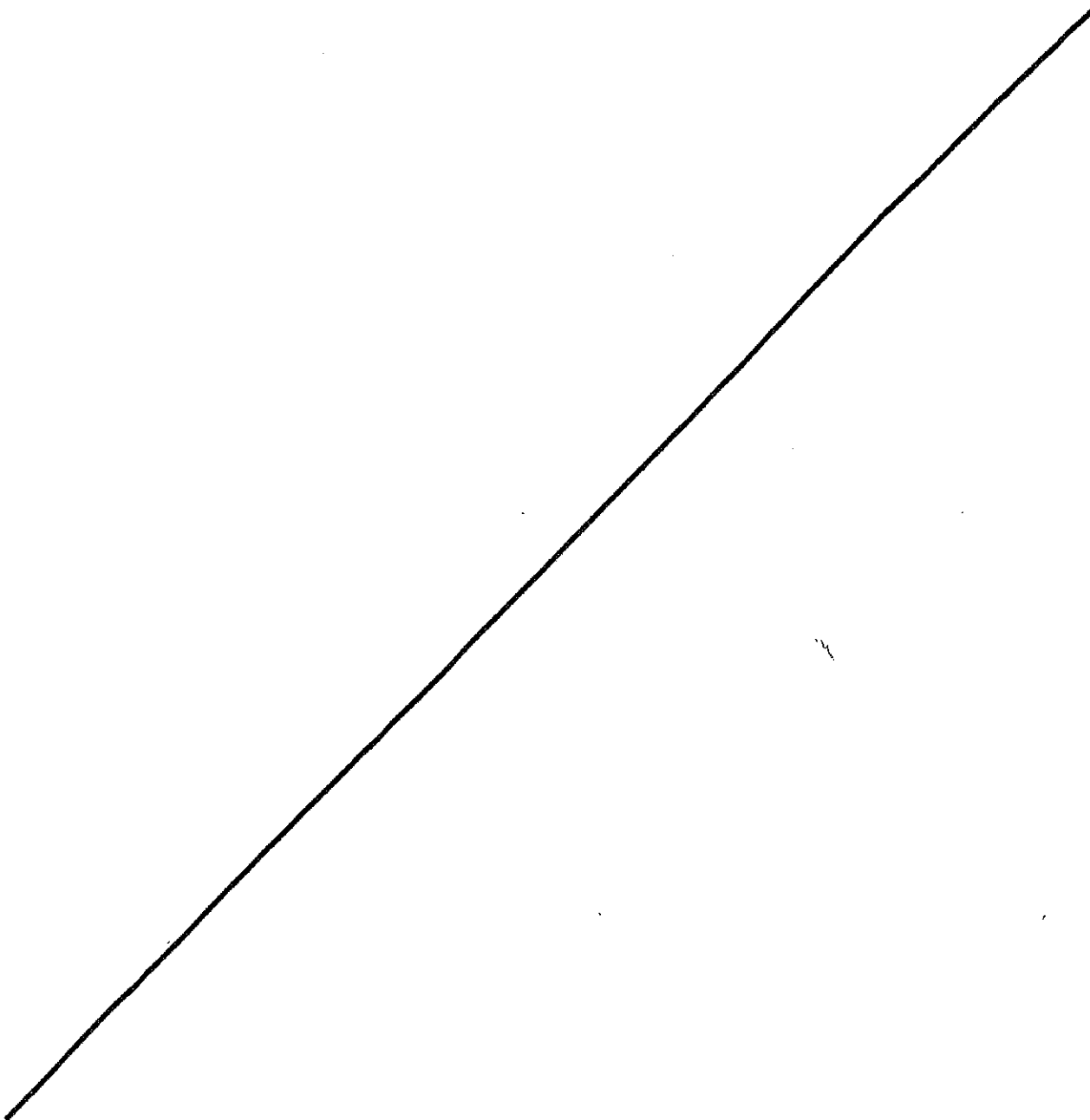
Ces espaces peuvent intégrer des bassins de rétention des eaux de pluies, pour leur partie qui n'est pas en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et aménagés en tant qu'espaces collectifs.

- * Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- * Dans la zone 1AU de Darré les Berges, l'aménagement de la zone donnera lieu :
 - à la création d'un espace boisé en limite Nord de l'unité foncière conformément à l'orientation d'aménagement de la zone et au plan de zonage.
 - à l'affectation d'une superficie équivalente à au moins 10% de la surface de l'unité foncière aménagée, à la création d'espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.
 - à la plantation d'au moins 30% des espaces collectifs.
 - à la mise en place d'un bassin de rétention intégré dans la composition paysagère d'ensemble de l'opération.

Sauf impossibilité technique avérée, ce bassin de rétention sera réalisé à ciel ouvert à condition que son accessibilité soit assurée par temps sec, que sa sécurité soit garantie lorsqu'il est mis en charge et qu'il devienne rapidement praticable après un événement pluvieux.
- * Dans le secteur 1AUb, les espaces libres et plantations devront demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement de secteur (pièce n°B2b/M2).
- * Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR



ZONE 2AU

Cette zone, répartie sur plusieurs sites est actuellement à usage agricole dominant. Elle est destinée à être urbanisée à moyen terme pour une destination principale d'habitation. L'ouverture à l'urbanisation sera faite par modification du P.L.U.

Les constructions prévues sont d'un étage sur rez-de-chaussée, soit de type pavillonnaire, soit de type groupé. La sensibilité particulière des sites les plus élevés pourra conduire à limiter la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée. En termes de fonctionnement, ces quartiers nouveaux sont appelés à s'intégrer à l'agglomération existante et leur aménagement progressif doit prendre en compte la poursuite organisée de l'urbanisation telle qu'elle peut être mentionnée au PADD.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.5, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles.

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

Est admise l'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 13 du règlement, conformément à l'article 9 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 A ARTICLE 2AU 12

Sans Objet

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'espace à planter mentionné au document graphique devra être respecté.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

ZONE 2AUe

Cette zone, sise en bordure de la RD 813, à l'Est du territoire communal, est destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux.

Elle est fermée à l'urbanisation. Son ouverture est liée à la réalisation d'un ouvrage adapté d'échange des trafics avec la RD 813. Son urbanisation pourra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le présent règlement définit cependant le projet général de l'occupation et de l'utilisation du sol qui pourra être applicable après accomplissement de la procédure autorisant l'ouverture de tout ou partie de la zone.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 2AUe 2 ;
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, agricole ;
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 4 - Les parcs d'attractions
- 5 - Les carrières
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées

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

Sont admises :

- 1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2AUe ci-dessus.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.
- 3 - L'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces 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.

Toute construction doit être desservie par une voie autre que la RD 813.

2 - VOIES NOUVELLES

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- * Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

ARTICLE 2AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

Le site d'implantation du système d'assainissement doit rester libre de toute autre occupation, notamment de toute construction, aire de stationnement, de circulation ou de stockage.

2.3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaire des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

ARTICLE 2AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction devra être implantée à une distance :

- * de l'axe de la RD 813 au moins égale à 35 mètres.

- * de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres
- * de la limite d'emprise de la voie ferrée au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 2AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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.

ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

- 1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au sommet du bâtiment ne pourra excéder 7 mètres.
- 2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE 2AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR.

- 1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

2 - Façades.

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

3 - Habitations

Les locaux à usage d'habitation ou de bureaux seront intégrés au bâtiment principal d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

4 - Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en acier, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

5 - Clôtures.

- * Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

- * Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètres.
- * Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical droit, soit pleins.
- * Les autres murs pleins sont interdits.

6 – Dispositions dérogatoires

Conformément au Grenelle de l'Environnement, des dispositions différentes à celles listées ci-dessus seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes dans le cas de :

- * l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.
Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :
 - Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o 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),
 - o 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.
- * 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- * la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLES 2AUe 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé :

- * Bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- * Commerces : une place pour 40 m² de surface de vente. Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;
- * A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 2AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

- * Une bande de 3 mètres mesurée à compter de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°11 sera obligatoirement plantée. Y sont interdits toute voie de circulation, dépôts, aires de stationnement et d'exposition.
- * Les autres espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés et plantés.
- * Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- * Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE 2AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison de l'activité qui s'y exerce. L'objectif est d'assurer la poursuite de l'exploitation agricole. Y sont seules autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations d'intérêt collectif et l'aménagement des constructions existantes.

Cette zone comprend un secteur recouvert par le champ d'inondation de l'Hers couvrant la partie sud du territoire communal, principalement comprise entre l'Hers et la voie ferrée.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.5, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la 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 à usage d'habitation autres que celles prévues au paragraphe 1 de l'article A 2 ;
- 2 - Les constructions à usage :
 - * d'hébergement hôtelier
 - * d'équipements collectifs à l'exclusion de ceux énoncés à l'article A 2
 - * de commerce et d'artisanat
 - * de bureaux et de services
 - * industriel
 - * d'entrepôt
- 3 - Les lotissements
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning
- 5 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules
- 6 - Les installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A 2.
- 7 - Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

« Toute construction ou installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI ».

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

Sont admis :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments d'exploitation. 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

ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

2. - Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole ou qu'elles concourent à l'exécution de services publics locaux ou de services d'intérêt général.

3 - L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'il n'y ait ni création de logement ni changement d'affectation et de ne pas excéder 20% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

4 - Les annexes nouvelles et piscines des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

5 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14 du règlement, conformément à l'article 5 § 2 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende :

6.1 - Lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre ou la vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/seconde (secteur dit d'aléa fort) :

- * la surélévation des habitations, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
- * l'aménagement des constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - qu'il concerne des planchers situés au-dessus du niveau de la crue centennale, et que soit réalisé un plancher refuge d'au moins 20 m² de surface hors œuvre nette, sis au dessus du niveau de la crue centennale.
- * les créations ou extensions d'annexes à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface hors œuvre brute et qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant pour ne pas gêner l'écoulement des eaux,
- * les piscines balisées,
- * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou assimilés.

6.2 - Lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre ou la vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/seconde (secteur dit d'aléa faible), en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 7.1 ci-dessus :

- * l'extension des constructions, à condition qu'elle n'excède pas :
 - pour les constructions à usage d'habitation, 20m² de la surface hors œuvre brute et qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - pour les constructions à usage d'activité, excepté celles à usage agricole ou les équipements d'intérêt collectif, 20% de la surface hors œuvre brute sans que l'emprise au sol totale de la construction et celle des remblais éventuellement nécessaires à l'opération ne puissent excéder 1/3 de la superficie du terrain.
- * l'extension des bâtiments agricoles à condition qu'ils soient liés à une exploitation existante en activité, qu'il n'y ait pas création de bâtiment d'élevage d'animaux incompatible avec le caractère inondable de la zone.

6.3 - L'édification d'ouvrages techniques tenant ou non compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14 du règlement, conformément à l'article 5 § 2 du titre 1, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

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 voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Seuls sont autorisés les nouveaux accès à usage agricole ou lié à l'exploitation de la route ou des réseaux en concertation avec le gestionnaire de voirie.

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.

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaire des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par 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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- * de la RD 813 au moins égale à 75 mètres
- * des autres RD au moins égale à 15 mètres
- * des autres voies au moins égale à 10 mètres.

- * de la limite d'emprise de la voie ferrée au moins égale à 6 mètres.
- 2 - Des implantations différentes seront autorisées pour :
- * les bâtiments d'exploitation agricole sans pouvoir être inférieures à 35 mètres mesurés à compter de l'axe de la RD 813.
 - * les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

- 1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- 2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir, soit 6,50 mètres.
- 3 - Pour les annexes nouvelles à l'habitation, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.
- 4 - Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Conformément au Grenelle de l'Environnement, seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes :

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

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,

- 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),
- 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.
- * 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- * la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone naturelle correspond d'une part à des sites dont le règlement vise à assurer une protection en raison soit de leur caractère patrimonial et paysager (parc du château au lieu-dit "Nause de la Maisou"), soit de la qualité des espaces naturels existants (vallon du ruisseau de Merderic) et d'autre part à des secteurs bâtis de manière peu dense, non équipés pour une urbanisation, et dans lesquels sont seuls autorisés l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes.

Au document graphique est repérée de part et d'autre de la RD 813 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les constructions et installations autres que celles admises à l'article N 2.

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

Sont admis :

1 - A condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation existante :

1.1- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

1.2- Les piscines.

2 - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau ni changement d'affectation et de ne pas excéder 30% de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

3 - Dans la zone inondable :

Toute construction ou installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur le réseau routier. Seul l'aménagement des accès existants sera autorisé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent.

La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage temporaire des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

A cette fin, et sauf en cas d'impossibilité technique avérée, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes seront privilégiées afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Toute construction et installation devront être implantées à une distance de l'axe :

- * des RD au moins égale à 15 mètres
- * des autres voies au moins égale à 10 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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.

1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir.

3 - Pour les annexes nouvelles, elle ne pourra excéder 2,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux pay-

sages.

Conformément au Grenelle de l'Environnement, seront admises pour les constructions principales ou leurs annexes :

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

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - o en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - o 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),
 - o 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.
 - * 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 une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - * la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES VERTS A CREER

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Supprimé par la loi ALUR.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.

