



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ESPERCE (31)

Modification n°1 Règlement écrit



Modification du PLU de la
commune de ESPERCE

Délibération de modification
du PLU de la commune :
25 novembre 2021

Arrêté de modification du
PLU de la commune :
3 novembre 2022

Arrêté de mise à l'enquête
publique :
30 octobre 2023

Délibération d'approbation
du dossier :
30 mai 2024

PROJET DE MODIFICATION

Exposé des motifs
Présentation des modifications
Analyse vis-à-vis du PADD
Avis des personnes publiques associées
Pièces administratives

Vu pour approbation, le

Le Maire,



DISPOSITION GÉNÉRALES	4
CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 1 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 3- ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 4 - PERMIS DE DEMOLIR	5
ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	5
ARTICLE 6 - CLOTURES	6
ARTICLE 7 - APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	6
ARTICLE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTIBILITE DES TERRAINS	6
ARTICLE 9 - RAPPELS GENERAUX	6
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE Ua	8
CARACTERE DE LA ZONE	8
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	8
ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE	9
ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	9
ARTICLE Ua 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	10
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	10
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	10
ARTICLE Ua 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE Ua 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE Ua 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE Ua 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	12
ARTICLE Ua 12 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	13
ARTICLE Ua 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES	13
ZONE Ub	14
CARACTERE DE LA ZONE	14
ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	14
ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE	14
ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	15
ARTICLE Ub 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	16
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE Ub 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE Ub 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE Ub 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE Ub 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	18
ARTICLE Ub 12 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	19
ARTICLE Ub 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES	19
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
ZONE A	21
CARACTERE DE LA ZONE	21
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	21
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	21
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE	22

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	22
ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	23
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	25
ARTICLE A 12 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	25
ARTICLE A 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES	26
DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	27
ZONE N	28
CARACTERE DE LA ZONE	28
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	28
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE	28
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	30
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	30
ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	32
ARTICLE N 12 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	32
ARTICLE N 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES	33
ANNEXES	34

DISPOSITION GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 1 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme. Et s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones Ua et Ub ;
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- Des zones urbaines (Ua, Ub)
- Des zones agricoles (A)
- Des zones naturelles (N)

ARTICLE 3- ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 4 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sous réserve que la commune délibère conformément à l'article L 421-3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou

la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 6 - CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur tout le territoire communal sous réserve que la commune délibère conformément à l'article L 421-12d du code de l'Urbanisme. Préalablement à l'autorisation, les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

ARTICLE 7 - APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA CONSTRUCTIBILITE DES TERRAINS

En application de l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme, pour s'assurer de l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, des dispositions applicables permettent d'établir des règles de constructions telles que l'emprise au sol, la hauteur maximale d'un bâtiment ou encore l'implantation de constructions les unes par rapports aux autres, par rapport aux limites séparatives ou au domaine public.

ARTICLE 9 - RAPPELS GENERAUX

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

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

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

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à destination de logement et d'habitat, les constructions accueillant du public, leurs annexes et extensions, les annexes et extensions des constructions existantes.
- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

L'accès retenu sera celui qui présente le moins de danger pour l'usager. Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, l'accès sera implanté sur la voie la moins circulée.

Les sorties sur les voies communales seront privilégiées.

Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de voirie devra être sollicité afin de formuler un avis.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

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

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

En cas d'assainissement non collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

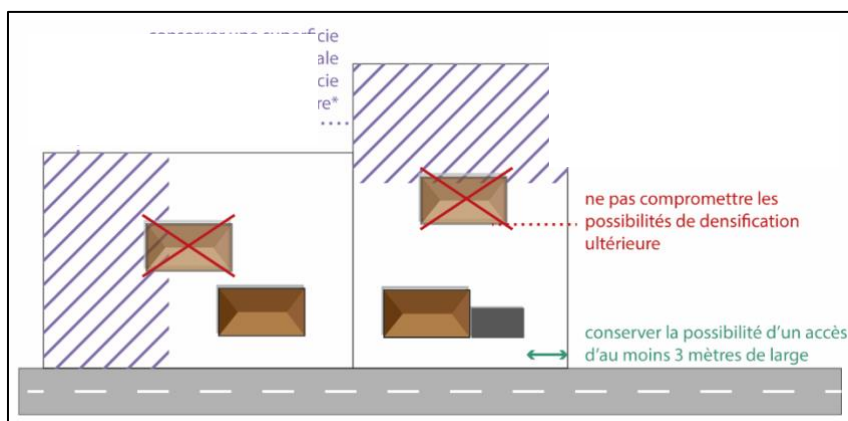
ARTICLE Ua 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 10 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles mitoyennes.

Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de ne pas compromettre les possibilités de densification ultérieure, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire.

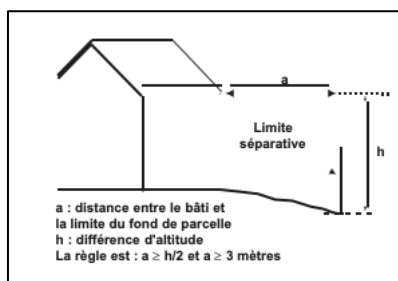
Schéma de principe indicatif applicable à la construction principale :



ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.



ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

De plus, toutes les constructions devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 10 m autour de la construction initiale.

ARTICLE Ua 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions neuves, des réhabilitations, des annexes et des extensions ne devra pas excéder 80% d'imperméabilisation de la parcelle.

ARTICLE Ua 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne pourra excéder 7m à l'égout du toit. Toutefois des dispositions différentes sont tolérées à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur la plus élevée des bâtiments situés sur les parcelles voisines.

ARTICLE Ua 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1-Généralités :

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

2-Dispositions particulières :

Toitures :

Lorsque le toit est pentu (supérieur 10%), la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage hormis pour les toitures terrasses.

Pour les constructions neuve principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu (supérieur à 10%), les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur.

Les toitures terrasses sont interdites sur le corps principal de l'habitation, la pente de toit sera comprise entre 28 et 35% et ne devra pas porter atteinte au voisinage.

Les toitures seront composées de tuiles courbes de teintes rouge vieilli à brun. Le nuancier joint en annexe d'application indicative donne les détails des aspects à utiliser.

Ouvertures :

L'architecture des ouvertures doit faire référence aux éléments identitaires traditionnels.

Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont fortement recommandés pour tous les secteurs.

Les volets roulants sont autorisés seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Les encadrements auront des dimensions et des teintes en harmonie avec la toiture et les façades, ils pourront avoir un aspect brique, pierre de taille, bois ou seront réalisés en surépaisseur d'enduit, ou simplement peints. Les encadrements existants en béton seront habillés. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Façades :

Les façades doivent être obligatoirement enduites hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine. L'aspect et la couleur des enduits doivent être en harmonie avec le nuancier indicatif (cf. annexe).

Les façades bois sont autorisées pour les extensions et les annexes.

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés très fins ou brut. Les finitions grossières sont interdites.

Teintes :

Les teintes doivent figurer dans la palette du nuancier RAL annexée au présent règlement et disponible auprès des services de l'UDAP Haute-Garonne.

Les éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs doivent être camouflés le plus possible et impacter le moins possible la vue à partir du domaine public et privé.

Clôtures sur rue :

L'implantation des clôtures peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

Les murets sont obligatoirement soumis à déclaration préalable ; ils auront une hauteur maximum de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum. Les éléments de construction (parpaing, brique) destinés à être enduits le seront obligatoirement. Les clôtures de type grillage seront d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et pourront être accompagnées d'une haie végétale avec un recul suffisant de la limite séparative et du domaine public ou privé.

L'aspect plastique est interdit.

Dans tous les cas, les hauteurs et les distances devront respecter le Code Civil.

ARTICLE Ua 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.

Toutefois sur des projets comportant deux logements ou plus, le permis devra présenter une ou plusieurs places de stationnement par logement, évitant la mobilisation des stationnements sur la voie publique. Des solutions de stationnement collectives pourront être également proposées.

Pour les constructions principales à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement par projet. Le nombre de place sera déterminé en fonction de la taille et du nombre de constructions. Pour les autres constructions, l'ensemble des places de stationnement sera prévu sur le terrain privé hors places déjà existantes sur la voie publique et doivent apparaître sur toutes les demandes d'urbanisme.

Les garages sont comptés comme place de stationnement.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE Ua 12 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluie doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Tous les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les fossés routiers départementaux sont interdits. Au cas par cas après une étude particulière, ils peuvent faire l'objet d'une autorisation établie sous forme de permission de voirie par le gestionnaire des routes départementales.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles ;
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

L'accès retenu sera celui qui présente le moins de danger pour l'usager. Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, l'accès sera implanté sur la voie la moins circulée.

Les sorties sur les voies communales seront privilégiées.

Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de voiries devra être sollicité afin de formuler un avis.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

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

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Les fossés destinés à accueillir les eaux usées doivent être pourvus d'un exutoire.

En cas d'assainissement non collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

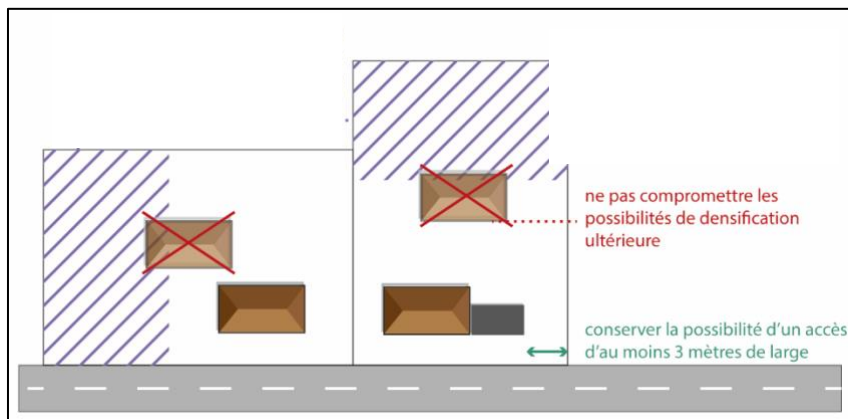
ARTICLE Ub 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles mitoyennes.

Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de ne pas compromettre les possibilités de densification ultérieure, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire.

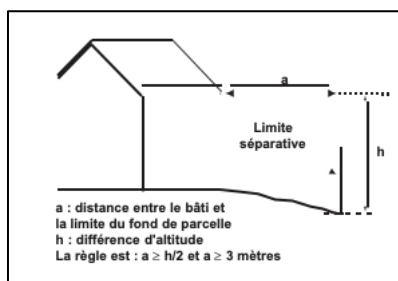
Schéma de principe indicatif applicable à la construction principale



ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.



ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

De plus, toutes les constructions devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 10 m autour de la construction initiale.

ARTICLE Ub 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise cumulée des constructions neuves, des réhabilitations, des annexes et des extensions ne devra pas excéder 60% d'imperméabilisation de la parcelle.

ARTICLE Ub 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ub 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1-Généralités :**

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

2-Dispositions particulières :**Toitures :**

Lorsque le toit est pentu (supérieur 10%), la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage hormis pour les toitures terrasses.

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu (supérieur à 10%), les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures seront composées de tuiles courbes de teintes rouge vieilli à brun. Le nuancier joint en annexe d'application indicative donne les détails des aspects à utiliser.

Ouvertures :

L'architecture des ouvertures doit faire référence aux éléments identitaires traditionnels.

Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont fortement recommandés pour tous les secteurs.

Les volets roulants sont autorisés seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Les encadrements auront des dimensions et des teintes en harmonie avec la toiture et les façades, ils pourront avoir un aspect brique, pierre de taille, bois ou seront réalisés en surépaisseur d'enduit, ou simplement peints. Les encadrements existants en béton seront habillés. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Façades :

Les façades doivent être obligatoirement enduites hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine. L'aspect et la couleur des enduits doivent être en harmonie avec le nuancier indicatif (cf. annexe).

Teintes :

Les teintes doivent figurer dans la palette du nuancier RAL annexée au présent règlement et disponible auprès des services de l'UDAP Haute-Garonne.

Les éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs doivent être camouflés le plus possible et impacter le moins possible la vue à partir du domaine public et privé.

Clôtures sur rue :

L'implantation des clôtures peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

Les murets sont obligatoirement soumis à déclaration préalable ; ils auront une hauteur maximum de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum. Les éléments de construction (parpaing, brique) destinés à être enduits le seront obligatoirement. Les clôtures de type grillage seront d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et pourront être accompagnées d'une haie végétale avec un recul suffisant de la limite séparative et du domaine public ou privé.

L'aspect plastique est interdit.

Dans tous les cas, les hauteurs et les distances devront respecter le Code Civil.

ARTICLE Ub 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de la nécessité de la construction principale, en général au nombre de 2. Des solutions de stationnement collectives pourront être proposées.

Les garages sont comptés comme place de stationnement.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE Ub 12 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdit.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public.

La surface conservée peut être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger.

Dans le cas d'une haie végétale, le retrait à au moins 1 m de la limite de propriété est obligatoire.

ARTICLE Ub 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluie doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Tous les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les fossés routiers départementaux sont interdits. Au cas par cas après une étude particulière, ils peuvent faire l'objet d'une autorisation établie sous forme de permission de voirie par le gestionnaire de routes départementales.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à vocation agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des agriculteurs travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments d'exploitation.
- La réfection ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement, sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.
- Les annexes et extensions des constructions existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et densité de ces constructions, permettant d'assurer leur intégration en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- Les constructions et installations à usage agricole sous réserve qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère.
- Les aménagements (et non les extensions) accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes) sous réserve qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement et qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Conformément à la réglementation en vigueur, la diversification au sein des exploitations ainsi que les installations liées aux CUMA sont autorisées.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

L'accès retenu sera celui qui présente le moins de danger pour l'utilisateur. Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, l'accès sera implanté sur la voie la moins circulée.

Les sorties sur les voies communales seront privilégiées.

Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de voirie devra être sollicité afin de formuler un avis.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

Cette zone relève de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, où à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Les fossés destinés à accueillir les eaux usées doivent être pourvus d'un exutoire.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- Au moins 20 m de l'alignement des routes départementales ;
- Au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

De plus, toutes les constructions devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 20 m autour de la construction initiale.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation des modifications du PLU ne devra pas dépasser :

- 50 % si la surface de plancher de l'habitation existante est inférieure à 120 m² de surface de plancher ;
- 30 % si sa surface de plancher de l'habitation existante est supérieure à 120 m² ;
- 200 m² de surface de plancher et emprise au sol au total cumulé.

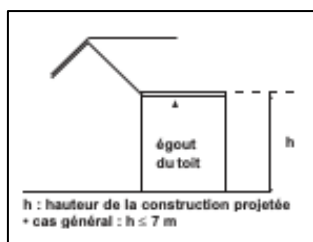
Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 12 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

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

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



Les extensions ou annexes devront continuer à permettre la lecture du bâtiment d'origine, dans son architecture et son volume. Elles ne devront pas dépasser en hauteur la construction principale, hormis s'il s'agit de volume particulier tel un pigeonnier. Les annexes ne pourront pas dépasser 4m de hauteur au faîtage.

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Nouvelles constructions :

Clôtures :

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

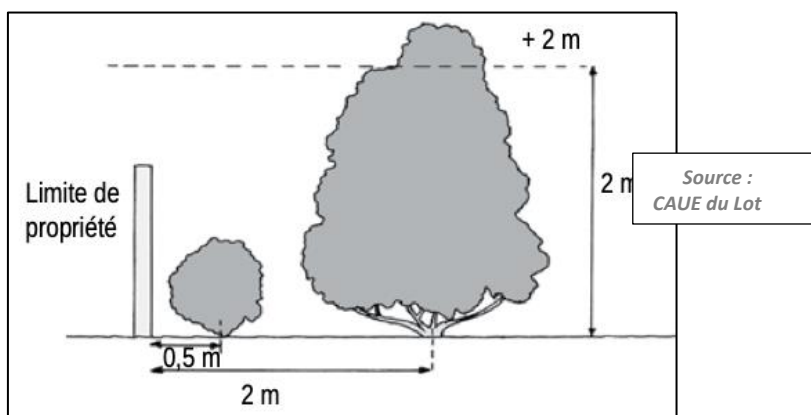
A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Haies végétales

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences listées ci-après, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'étruerie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Églantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanche, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

Ces haies seront implantées afin qu'à maturité, leur emprise n'empiète pas au-delà de la limite de propriété (cf. illustration indicative ci-dessous).



ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A 12 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdit.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public.

La surface conservée peut être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger.

Dans le cas d'une haie végétale, le retrait à au moins 1 m de la limite de propriété est obligatoire.

ARTICLE A 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluie doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Tous les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les fossés routiers départementaux sont interdits. Au cas par cas après une étude particulière, ils peuvent faire l'objet d'une autorisation établie sous forme de permission de voirie par le gestionnaire de routes départementales.

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions :

- Nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les annexes et extensions des constructions existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et densité de ces constructions, permettant d'assurer leur intégration en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'un cercle de 30m de rayon mesuré de tout point de l'habitation.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Les projets de changements de destination sont soumis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des

personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

L'accès retenu sera celui qui présente le moins de danger pour l'utilisateur. Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, l'accès sera implanté sur la voie la moins circulée.

Les sorties sur les voies communales seront privilégiées.

Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de voirie devra être sollicité afin de formuler un avis.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

Cette zone relève de l'assainissement non collectif délimitée en application de l'article L 2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Les fossés destinés à accueillir les eaux usées doivent être pourvus d'un exutoire.

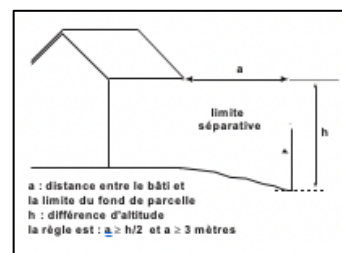
ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Toutes les constructions devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 20 m autour de la construction initiale.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation des modifications du PLU ne devra pas dépasser :

- 50 % si la surface de plancher de l'habitation existante est inférieure à 120 m² de surface de plancher ;
- 30 % si sa surface de plancher de l'habitation existante est supérieure à 120 m² ;
- 200 m² de surface de plancher et emprise au sol au total cumulé.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20% à cette mesure initiale.

La hauteur d'une construction à usage autre qu'habitation, au faîtage ou à l'acrotère, ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Les extensions ou annexes devront continuer à permettre la lecture du bâtiment d'origine, dans son architecture et son volume. Elles ne devront pas dépasser en hauteur la construction principale, hormis s'il s'agit de volume particulier tel un pigeonnier. Les changements de destination ne doivent pas entraîner d'augmentation de la hauteur de la construction concernée. Les annexes ne pourront pas dépasser 4m de hauteur au faîtage.

L'extension des constructions existantes à la date de la modification du PLU, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1-Généralités :

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

2-Dispositions particulières

Toitures :

Lorsque le toit est pentu (supérieur 10%), la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage hormis pour les toitures terrasses.

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu (supérieur à 10%), les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur.

Les toitures terrasses sont interdites sur le corps principal de l'habitation, la pente de toit sera comprise entre 28 et 35% et ne devra pas porter atteinte au voisinage.

Les toitures seront composées de tuiles courbes de teintes rouge vieilli à brun. Le nuancier joint en annexe d'application indicative donne les détails des aspects à utiliser.

Ouvertures :

L'architecture des ouvertures doit faire référence aux éléments identitaires traditionnels.

Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont fortement recommandés pour tous les secteurs.

Les volets roulants sont autorisés seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Les encadrements auront des dimensions et des teintes en harmonie avec la toiture et les façades, ils pourront avoir un aspect brique, pierre de taille, bois ou seront réalisés en surépaisseur d'enduit, ou simplement peints. Les encadrements existants en béton seront habillés. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Façades :

Les façades doivent être obligatoirement enduites hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou brique foraine. L'aspect et la couleur des enduits doivent être en harmonie avec le nuancier indicatif (cf. annexe).

Teintes :

Les teintes doivent figurer dans la palette du nuancier RAL annexée au présent règlement et disponible auprès des services de l'UDAP Haute-Garonne.

Les éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs doivent être camouflés le plus possible et impacter le moins possible la vue à partir du domaine public et privé.

Clôtures sur rue :

L'implantation des clôtures peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

Les murets sont obligatoirement soumis à déclaration préalable ; ils auront une hauteur maximum de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60cm maximum. Les éléments de construction (parpaing, brique) destinés à être enduits le seront obligatoirement. Les clôtures de type grillage seront d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et pourront être accompagnées d'une haie végétale avec un recul suffisant de la limite séparative et du domaine public ou privé.

L'aspect plastique est interdit.

Dans tous les cas, les hauteurs et les distances devront respecter le Code Civil.

ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 12 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public.

La surface conservée peut être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger.

Dans le cas d'une haie végétale, le retrait à au moins 1 m de la limite de propriété est obligatoire.

ARTICLE N 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de pluie doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Tous les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les fossés routiers départementaux sont interdits. Au cas par cas après une étude particulière, ils peuvent faire l'objet d'une autorisation établie sous forme de permission de voirie par le gestionnaire de routes départementales.

ANNEXES

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			
<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

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

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Mçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 <i>tile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>	 <i>T grège 3010-Y20R</i>
 <i>tile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	 <i>grès de Furne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

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

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