

Département
de la Haute-Garonne

Commune de
LASSERRE-PRADERE

2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LASSERRE

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

REGLEMENT : Partie écrite

MODIFICATION 2 :

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date
du :



URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES

Société au capital de 3000 € - RCS Montauban 810 920 087

Stéphane LACHAUD

06.41.46.15.55

mél : step_lac@hotmail.fr

57 rue des Merles - Domaine de Bordeneuve - 82000 MONTAUBAN



GIE Urbanistes et Associés

4

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales **2**

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments à l'identique
- 8- Protection et prise en compte des sites archéologiques
- 9- PPR retrait gonflement des argiles
- 10- Canalisations de transport de gaz naturel a haute pression
- 11- Lexique indicatif
- 12- Application de l'article R.151-21

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones **7**

ZONE UA	13
ZONE UB	20
ZONE UC	29
Zone UE	37
ZONE 1AU	41
ZONE 2 AU	50
ZONE A	53
ZONE N	59

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

R.111.2 : protection de la salubrité et de la sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4 : protection des vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-25 : réalisation d'aires de stationnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R. 111-26 : préservation de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-27 : respect des sites et paysages naturels et urbains

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- les articles L. 111-9, L 111-10 (sursis à statuer), L 421-4,
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

Le règlement prend en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- la zone UA,
- la zone UB et son sous-secteur UBa,
- la zone UC,
- la zone UE,

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU
- la zone 2AU

ZONE AGRICOLE:

- la zone A

ZONE NATURELLE:

- la zone N

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

4 - ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols

5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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 des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

8 - PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction régionale des affaires culturelles de Midi-Pyrénées, 32 rue de La Dalbade BP 811 31080 Toulouse cedex 6 (tél. 05.67.73.21.14, fax. 05.61.99.98.82).

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'Article 322-3-1 du Code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur:

- un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
- une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...).

L'article R-111-4 du code de l'urbanisme prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

9 - PPR RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux mouvements différentiels de terrain (phénomène de retrait gonflement des sols argileux) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2008. A ce titre les constructions nouvelles sont autorisées, suivant les dispositions des zones concernées, sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du PPR joint en annexe.

10 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL A HAUTE PRESSION

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel à haute pression (canalisation DN 350 Lias – Lévignac) donnant lieu à une servitude (I3), annexée au PLU et présentant les différentes zones d'effets.

11 - LEXIQUE INDICATIF

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (Art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

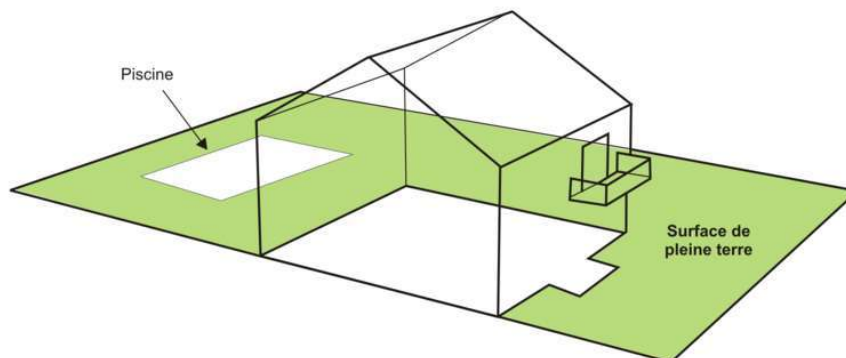
Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Le CBS impose la proportion de surface en pleine terre (surface non imperméabilisée et éco-aménageable) à conserver sur la surface totale d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

L'article 13 fixe la surface minimale de pleine terre à conserver sur la parcelle du projet

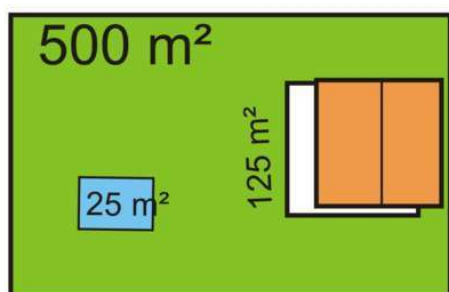


CBS = 0,70

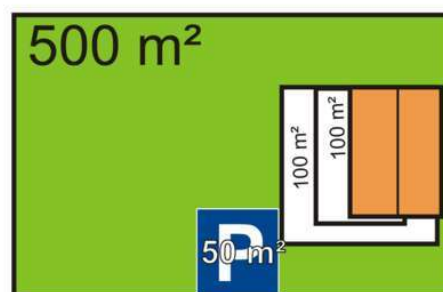


Exemple : sur une surface de 500 m² affectée d'un Coefficient de Biodiversité par Surface au sol de 0,70 :

350 m² au sol doivent être conservés en pleine terre.



Construction en rez-de-chaussée



Construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

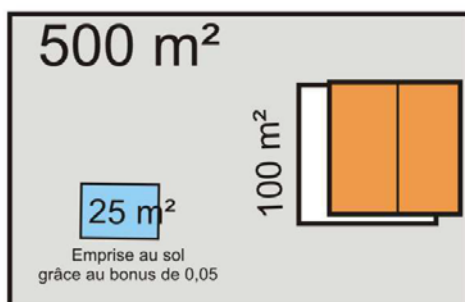
Le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant définir la surface autorisée de constructions au sol.

CES = 0,20

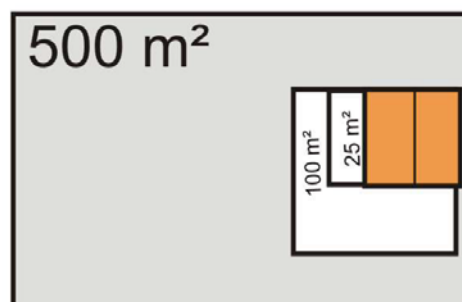


Exemple : sur une surface de 500 m² affectée d'un Coefficient d'emprise au sol de 0,20 il est possible de construire 100 m² au sol.

En zone UC, le CES est porté à 0,25 dans le cas de l'implantation d'une piscine.



Construction en rez-de-chaussée



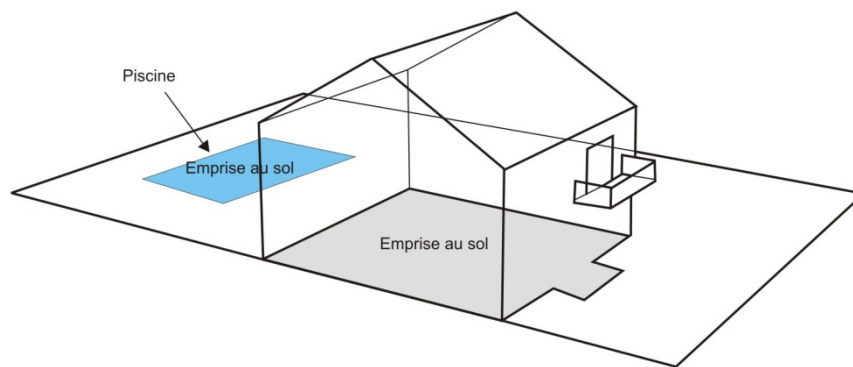
Construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

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

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol.

Surface de plancher : (article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Taxe d'Aménagement : La taxe d'aménagement est due pour toutes les surfaces de plancher des constructions closes et couvertes dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles et les caves.

Les abris de jardin (même démontables) ou tout autre annexe que vous seriez susceptible de construire à l'extérieur de votre maison entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement.

Les bâtiments non couverts tels les terrasses ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas sont exclus de la surface taxable.

Certains aménagements comme les piscines et les panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Certaines constructions ouvrent droit à un abattement de 50 %. Sont notamment concernés :

- les 100 premiers m² de la résidence principale
- les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- les locaux à usage d'habitation et d'hébergement livrés à des organismes HLM et leurs annexes

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

12 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant ***pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre historique de la commune. C'est une zone patrimoniale dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural.

L'ensemble du secteur UA est en assainissement collectif.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
- 2.** Les constructions et installations à usage d'industrie, de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 3.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 5.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 6.** Les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée.
- 7.** Les sous-sols.

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

1. Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

- 2.1.** Les constructions à usage d'industrie, de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.2.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain
- 2.4.** En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les opérations et constructions de 9 logements et plus, au moins 10% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux..

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2. Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les voies nouvelles publiques ou susceptibles d'être intégrée au domaine public doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable/

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

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

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

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.

2.4 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets. Celles-ci doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges pour la collecte des déchets ménagers, annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées ou seront exigées :

- Lorsqu'une construction existe à l'alignement, les règles d'implantation à l'alignement ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- Pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol avec un recul minimum de 1m.

3. Dispositions particulières

- Voie ferrée Toulouse-Auch : un recul de 15 mètres minimum de la limite du domaine public est à respecter ;
- En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 6 mètres mesurée à partir du plein-bord pour permettre le passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

2 - Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle à une longueur supérieure à 10 m, la construction pourra être implantée sur une seule limite séparative. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.
- Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol avec un recul minimum de 2m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 soit 7 mètres.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

2. Façades

Les abris de jardin ou annexes sont exemptés des règles suivantes.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des annexes, des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la toiture est différente des dispositions ci-dessus, ce type de toiture pourra être conservé.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi. Les tuiles multicolores conformes aux toitures avoisinantes sont autorisées.

4. Clôtures

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Il est demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par la CAUE 31

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines situées en continuité du village ancien. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, le tissu est principalement constitué de lotissements. L'essentiel de la zone est comprise en assainissement collectif. Elle comprend également un sous-secteur UBa en assainissement autonome.

Le règlement vise à continuer d'affirmer certaines règles pour une meilleure unité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du village.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1.** Les constructions et installations à usage industriel,
- 2.2.** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
- 2.3.** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 2.4.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 2.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 2.6.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 2.7.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
- 2.8.** Les dépôts de matériaux et de véhicules

3. Les sous-sols sont interdits.

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

1. Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.2.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- 2.4.** En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les opérations et constructions de 9 logements et plus, au moins 10% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2. Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les voies nouvelles publiques ou susceptibles d'être intégrée au domaine public doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.

2.4 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets. Celles-ci doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges pour la collecte des déchets ménagers, annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de la limite d'emprise des autres voies

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation entre 5 et 15 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

- Pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol avec un recul minimum de 1m.

3. Dispositions particulières

- Voie ferrée Toulouse-Auch : un recul de 15 mètres minimum de la limite du domaine public est à respecter ;
- En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 6 mètres mesurée à partir du plein-bord pour permettre le passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Les constructions principales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les constructions annexes

Les constructions en limites séparatives sont autorisées à condition que le bâtiment :

- ne présente pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière et 5 mètres au faîtage.
- ne déploie pas une longueur supérieure à 15 mètres.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur visée à l'alinéa précédent, elle se substituera à cette hauteur, dans la limite de la façade bâtie.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, avec un recul de 2m.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
2. Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette.

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 soit 7 mètres.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades

Les abris de jardin ou annexes sont exemptés des règles suivantes.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

✱ *Les toitures traditionnelles*

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La couverture devra être identique à la majorité des toitures existantes.

- ✖ *Les toitures contemporaines*

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

4. Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques ayant une hauteur maximale de 1,8 mètres doivent être constituées soit :

- ✖ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✖ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- ✖ par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Les clôtures en limite séparative d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées :

- ✖ par un dispositif à claire voie (grillage...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- ✖ par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive et végétales d'essences locales.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement.

2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration

- hôtel : 1 place par chambre
 - restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail

2.5. Autres constructions

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

3. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.

4. En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

5. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Au moins 70% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

2. Espaces Boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

3. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

4.. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par la CAUE 31

Dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots ou logements, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

La superficie de cet espace collectif (place, rues, piétonniers) sera de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 100 m². L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UC** correspond aux extensions récentes situées en continuité et en dehors du village. Il correspond à des continuités de bâtis ou des secteurs complètement construits. Elle couvre des zones d'habitat plus lâche que dans le centre et est en assainissement autonome.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.** Les constructions et installations à usage industriel,
- 2.** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
- 3.** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 4.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 6.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
- 8.** Les dépôts de matériaux et de véhicules
- 9.** Les sous-sols.

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

1. Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

- 2.1.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.2.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2. Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les voies nouvelles publiques ou susceptibles d'être intégrée au domaine public doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges voirie, annexé au présent PLU.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.

2.4 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets. Celles-ci doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges pour la collecte des déchets ménagers, annexé au présent PLU.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- Pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol avec un recul minimum de 1m.

3. Dispositions particulières

- Voie ferrée Toulouse-Auch : un recul de 15 mètres minimum de la limite du domaine public est à respecter ;
- En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 6 mètres mesurée à partir du plein-bord pour permettre le passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Les constructions principales

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les constructions annexes

Les constructions en limites séparatives sont autorisées à condition que le bâtiment :

- ne présente pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière et 5 mètres au faîtage.
- ne déploie pas une longueur supérieure à 15 mètres.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur visée à l'alinéa précédent, elle se substituera à cette hauteur, dans la limite de la façade bâtie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, avec un recul de 2m.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
2. Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est fixée à- 10 % de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 15% dans le cas d'implantation d'une piscine.

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades

Les abris de jardin ou annexes sont exemptés des règles suivantes.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

** Les toitures traditionnelles*

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La couverture devra être identique à la majorité des toitures existantes.

** Les toitures contemporaines*

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

4. Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques ayant une hauteur maximale de 1,8 mètres doivent être constituées soit :

- ✖ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✖ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- ✖ par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Les clôtures en limite séparative d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées :

- ✖ par un dispositif à claire voie (grillage...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- ✖ par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive et végétales d'essences locales.

5. Les sous-sols sont interdits.

6. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement.

2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration

- hôtel : 1 place par chambre
 - restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail

2.5. Autres constructions

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

2.6. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Au moins 70% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

2. Espaces Boisés classés :

Sans objet

3. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

4. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par la CAUE 31

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UE** correspond aux ateliers techniques municipaux au lieu-dit "Tuilerie".

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises :

- 1- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- 2- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

ARTICLE UE 3- ACCES ET VOIRIE

1-Accès

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

2-Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- Assainissement

Les réseaux d'eau d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est totalement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1.Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

Toute construction doit s'implanter à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins supérieure à la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2. Espaces boisés classés

Les arbres et la haie figurant sur le document graphique sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour le développement urbain en continuité de l'existant. Sa vocation est essentiellement de l'habitat.

L'ensemble du secteur est raccordé au réseau collectif d'assainissement.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1.** Les constructions et installations à usage industriel,
- 2.** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
- 3.** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 4.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 6.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
- 8.** Les dépôts de matériaux et de véhicules
- 9.** Les sous-sols.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

- 2.1.** Les occupations et utilisation du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous conditions d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation intégrée au PLU.
- 2.2.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.3.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.4.** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- 2.4.** En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les opérations et constructions de 9 logements et plus, au moins 10% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2. Voirie

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les voies nouvelles publiques ou susceptibles d'être intégrée au domaine public doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges voirie, annexé au présent PLU.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

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

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

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.

2.4 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets. Celles-ci doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges pour la collecte des déchets ménagers, annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul maximum de 10 m du domaine public pour les autres voies

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

- Pour la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.
- Pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol avec un recul minimum de 1m.

3. Dispositions particulières

- Voie ferrée Toulouse-Auch : un recul de 15 mètres minimum de la limite du domaine public est à respecter ;
- En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 6 mètres mesurée à partir du plein-bord pour permettre le passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1. Les constructions principales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les constructions annexes

Les constructions en limites séparatives sont autorisées à condition que le bâtiment :

- ne présente pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière et 5 mètres au faîtage.
- ne déploie pas une longueur supérieure à 15 mètres.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur visée à l'alinéa précédent, elle se substituera à cette hauteur, dans la limite de la façade bâtie.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les piscines et les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, avec un recul de 2m.

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

Les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

- 1- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
- 2- Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades

Les abris de jardin ou annexes sont exemptés des règles suivantes.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

✖ *Les toitures traditionnelles*

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La couverture devra être identique à la majorité des toitures existantes.

✖ *Les toitures contemporaines*

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

4. Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques ayant une hauteur maximale de 1,8 mètres doivent être constituées soit :

- ✖ par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- ✖ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- ✖ par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Les clôtures en limite séparative d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées :

- ✖ par un dispositif à claire voie (grillage...) comportant ou non un mur bahut recouvert d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 1,2 mètre.
- ✖ par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive et végétales d'essences locales.

5. Les sous-sols sont interdits.

6. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement.

2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration

- hôtel : 1 place par chambre
 - restaurant : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail

2.5. Autres constructions

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

3. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.

4. En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

5. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par la CAUE 31

Dans les opérations d'ensemble de plus de 6 lots ou logements, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

La superficie de cet espace collectif (place, rues, piétonniers) sera de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 100 m². L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE 2 AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés destinés à une urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

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

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

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

Les constructions devront respecter un recul minimum de 0,5 m et ne devront pas nuire à la sécurité.

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

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTILCE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement paysager. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Sans objet.

2. Espaces libres - Plantations

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre une grande partie du territoire

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend plusieurs constructions non agricoles situées sur son territoire. Le règlement permet leur évolution de manière limitée, sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdites :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.
- Les sous-sols.

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

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2.3.** Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4.** Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✱ L'extension maximale de 30% de surface de plancher des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m².
 - ✱ Les nouvelles annexes (garage, abris de jardin et autres annexes hors piscines et leurs locaux techniques) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total à la date d'approbation du PLU.

- ✕ Les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 70 m² d'emprise au sol au total.

Les annexes (y compris les piscines) devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Les caractéristiques 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 et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

2. Voirie :

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

Les voies nouvelles publiques ou susceptibles d'être intégrée au domaine public doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), et aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

3. Dispositions particulières

- Voie ferrée Toulouse-Auch : un recul de 15 mètres minimum de la limite du domaine public est à respecter ;
- En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 6 mètres mesurée à partir du plein-bord pour permettre le passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

ARTICLE A 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 et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.
- * pour les bâtiments silos et éléments techniques : Non réglementé,
- * pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres.
- * pour les annexes aux habitations : 3 mètres à la sablière

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les constructions agricoles devront s'inspirer pour les volumes, les toitures, les ouvertures et les couleurs de l'architecture traditionnelle. Des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer au caractère des lieux avoisinants.

3 - Toitures

A l'exception des extensions, des annexes aux habitations, des vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Pour les constructions à usage agricole et à usage d'habitation, les toitures monopentes et les toits-terrasses sont autorisées à condition qu'ils s'inscrivent dans une démarche environnementale (panneaux solaires, toits végétalisés, ...) et qu'ils s'intègrent harmonieusement au paysage.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces Boisés Classés:

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

3. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par la CAUE 31.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE N

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune, à forte valeur environnementale. Ils correspondent aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux.

La zone comprend **un sous-secteur Nce** qui correspond aux corridors écologiques mis en place afin de lier la forêt de Bouconne, aux boisements du secteur de Taillades, ainsi qu'aux ripisylves des ruisseaux du Remoulin et de la Boumbouride. Ce sous-secteur a pour but de permettre la libre circulation de la faune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.

3. Dans le secteur Nzh :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

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

1. Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.

2.3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière,

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Les caractéristiques 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 et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

2. Voirie :

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

Les voies nouvelles publiques ou susceptibles d'être intégrée au domaine public doivent se conformer aux prescriptions du cahier des charges voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexe sanitaire).

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Conformément à la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement des constructions autres que des maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

3. Dispositions particulières

- Voie ferrée Toulouse-Auch : un recul de 15 mètres minimum de la limite du domaine public est à respecter ;
- En bordure des ruisseaux et fossés-mères : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 6 mètres mesurée à partir du plein-bord pour permettre le passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

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

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

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer au caractère des lieux avoisinants.

3. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Dans les secteurs Nce concernés par les continuités écologiques mises en place le long des ruisseaux et de la voie ferrée, les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes :

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

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par la CAUE 31.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé