

HAUTE-GARONNE
LESTELLE – St MARTORY

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA

3, rue d'Apollo
31240 – L' UNION
05-61-99-82-08

Elaboration

Arrêté le :

19/04/07

Approuvé le :

11/01/08

Exécutoire le :

VISA

Date

11/01/08

Le Maire



REGLEMENT
Pièce écrite

4.1

SOMMAIRE

ZONE U, comprenant des secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue	P. 3
ZONE AU0	P. 11
ZONE A	P. 12
ZONE N	P. 16

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

◇◇◇

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend des secteurs de la commune qui sont urbanisés ou urbanisables directement, et correctement viabilisés.

On y distingue :

- Le secteur Ua, correspondant à la partie densément agglomérée du bourg;
- Le secteur Ub, correspondant à la partie moins dense et moins ancienne du village (sud-ouest), et dans laquelle sont installés dorénavant la plupart des équipements publics;
- Le secteur Uc, correspondant principalement aux extensions récentes (postérieures à 1960);
- Le secteur Ud, correspondant à des terrains vierges de constructions, mais directement urbanisables parce que correctement viabilisés;
- Le secteur Ue, correspondant aux parties de la commune occupées par des activités (dans le bourg) ou destinées à l'être;

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de parc de stationnement
- Les carrières et gravières
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les mobil-home en dehors des terrains de campings et des Parcs Résidentiels de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de loisirs
- Les terrains de campings
- Les terrains de caravanage
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Secteurs concernés : Ua, Ub et Ue

Zone inondable du Jô

Toutes les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 situées dans la partie tramée du plan, correspondant à la zone inondable du Jô, doivent être bâties au-dessus d'une côte de plancher :

- soit fixée à la côte d'un repère de crue historique indiqué sur la carte CIZI de la DIREN, situé à au plus une centaine de mètres du projet;
- soit fixée à plus d'un mètre par rapport au terrain naturel ;

Aucune construction en sous-sol n'est autorisée à l'exception des piscines et des ouvrages techniques liés à l'écoulement des eaux pluviales.

Secteurs concernés : tous secteurs

Protection contre les nuisances de proximité liées à l'agriculture

Les constructions agricoles ne sont autorisées que sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants, et que ces remises aux normes n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances de voisinage ;

Secteurs concernés : tous secteurs

Protection contre les nuisances de proximité liées aux activités

Les constructions à usage d'activités, d'entrepôts et leurs annexes, sont autorisées sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

Secteurs concernés : tous secteurs

Protection contre les nuisances de proximité liées aux installations classées

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

Secteurs concernés : tous secteurs

Reconstructions après un sinistre

La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, et si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

Secteurs concernés : tous secteurs

Cas dérogatoire des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;

ZONE U

Secteurs concernés : secteurs Ua, Ub, Uc et Ud

Cas des activités artisanales dans les zones dédiées principalement à l'habitat

Leur création ne peut faire l'objet principal de la demande au titre de l'urbanisme ; elle doit être faite dans le cadre d'un projet d'habitat. Les surfaces de plancher dédiées à l'activité ne peuvent excéder 33% des surfaces totales créées par l'opération, et la partie « activité » du projet doit être jointive du bâtiment à vocation d'habitat à créer.

Secteurs concernés : secteur Ue

Cas des constructions à vocation d'habitat dans les zones dédiées principalement aux activités

Leur création ne peut faire l'objet principal de la demande au titre de l'urbanisme ; elle doit être faite dans le cadre d'un projet de création d'activité. Les surfaces de plancher dédiées à l'habitat ne peuvent excéder 33% des surfaces totales créées par l'opération, et la partie « habitat » du projet doit être jointive du bâtiment à vocation d'activité à créer.

Secteurs concernés : tous secteurs

Cas des constructions à vocation d'habitat dans les zones concernées par des règles d'isolement acoustique

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres (voir annexes) ;

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour tous les secteurs

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie ;
- L'accès ne doit présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes l'utilisant ;
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale ;

Pour les secteurs Ub, Uc, Ue

Tout nouvel accès à la RD 817 est interdit.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau, pour tous les secteurs

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

Pour tous les secteurs

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ;
- A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au présent dossier de PLU. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé ;
- Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASAA pourra éventuellement être toléré. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra proposer et prouver que le système d'assainissement autonome envisagé ne pose aucun problème au regard de l'hygiène et de la salubrité publique ;

Pour le secteur Ua

Les fosses-étanches sont autorisées, mais elles devront être conçues de manière à être raccordables (court-circuitables) au réseau des eaux usées lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour le secteur Ub

Les fosses-étanches ne sont autorisées que pour les extensions et annexes aux constructions existantes.

3 – Eaux pluviales

Pour tous les secteurs

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

Dans les secteurs Uc, Ud, Ue

L'évacuation des eaux par puisard sur la parcelle est obligatoire.

4 – Réseaux divers

ZONE U

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle au réseau électrique doit être traité en technique discrète (souterrain, accrochage des réseaux en façade...).

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tous les secteurs

La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ;

Secteur	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue
Taille minimum pour une création de logement ou d'activité	Non réglementé	1.000 m ²	1.500 m ²	2.000 m ²	2.500 m ²

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

Ua	Ub	Uc	Ud	Ue
Obligation de construire en limite de domaine public	Obligation de construire en limite de domaine public ou au même recul qu'un bâtiment existant et jointif	En recul de 5 m minimum de l'alignement des voies; à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment ; à 75 m minimum de l'axe de l'ex RD 117 dans la partie Nord de la zone UC vers Castillon.	En recul de 5 m minimum de l'alignement des voies; ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment	En recul de 5 m minimum de l'alignement des voies; à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment

* voir la définition de la hauteur d'un bâtiment dans l'art.10

Exception

Les constructions édifiées en dessous du terrain naturel ne sont pas assujetties à ces règles.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- Pour des opérations ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;

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

Ua	Ub	Uc	Ud	Ue
Obligation de construire au minimum sur l'une des 2 limites latérales au départ de la voie publique;	Obligation de construire au minimum sur l'une des 2 limites latérales au départ de la voie publique;	A une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 3,00 m minimum	A une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 3,00 m minimum	A une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 3,00 m minimum

Exceptions

Une implantation différente peut être admise :

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les constructions édifiées en dessous du terrain naturel ne sont pas assujetties à ces règles.

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

- Non réglementé pour les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud.
- 4 m minimum en secteur Ue

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue
Emprise au sol maximum	Non réglementé	15 % dans la zone inondable	20%	20%	25%

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au plus haut point de la construction hors superstructures.

Pour tous les secteurs

- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans le secteur sont permises sans pouvoir excéder la hauteur existante;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;
- Des hauteurs différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

Pour le secteur Ua

La hauteur des constructions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée; elle ne peut excéder celle de bâtiments voisins de même destination.

Pour les secteurs Ub, Uc et Ud

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables. La hauteur maximale au faîtage est de 9,50 m.

Pour le secteur Ue

La hauteur des constructions est limitée 12 m au faîtage;

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour tous les secteurs

- En aucun cas les occupations et utilisations du sol à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit;
- les constructions en bois sont interdites, sauf en secteurs Uc et Ud.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

Pour les secteurs Ua et Ub

ZONE U

- La toiture sera à 2 pentes principales (hors capucines), le faîtage sera de préférence parallèle au plus grand côté de la construction, le matériau utilisé devra être d'un aspect similaire à la tuile canal (effet de « velours côtelé »); la pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.
- Les ouvertures des façades devront être plus hautes que larges, respectant les proportions traditionnelles ; elles seront soulignées par des tableaux, constitués ou non de matériaux différents ;
- Les teintes des enduits devront respecter le chromatisme local (teintes ocres ou atténuées, blanc pur interdit);

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire sera subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité... ;

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Pour les secteurs Uc et Ud

Seules sont autorisées les coupes de végétaux de moyenne et haute tiges nécessitées par:

- l'ouverture d'un cône de vue vers la plaine;
- la réalisation de la construction et de ses espaces associés (*stationnements, accès, piscine...*);
- la sécurisation des biens et des personnes contre les chutes d'arbres de haute tige.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur	Ua	Ub	Uc	Ud	Ue
COS	Non réglementé	0.2	0.15	0.15	0.3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

◇◇◇

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à long terme avec une vocation d'activités. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou la révision du PLU.

Les articles 2 à 5 et 8 à 14 ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6 et 7 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 100 m de l'A64 et 75 m de la RD 817.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ni aux constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ni aux constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

◇◇◇

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement de l'exploitant et celles liées à l'agrotourisme sous réserve des conditions précisées dans l'article A2 ;
- des constructions et édifices techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ou ferroviaires.

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

- Le logement de l'exploitant et les logements de fonction sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 100 m de ceux-ci ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres (voir annexes) ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès:

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art.682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-2 Voirie:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès à la RD 817 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau et électricité:

Toute construction le nécessitant doit être raccordée aux réseaux publics.

4-2 Assainissement:

4-2-1 Eaux usées:

- A défaut de réseau public ou de réseau public insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature du terrain est obligatoire ;

4-2-2 Eaux pluviales :

- A défaut de réseau public ou de réseau public insuffisant Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée à :

- A une distance minimum de 100 m de l'A64 et 75 m de la RD 817. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour les constructions de bâtiments d'exploitation agricole, ce recul est ramené à 35 m ;
- A une distance minimale de 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ni aux constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

ZONE A

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

7-1: Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude et jamais inférieure à 3 m.

7-2: Exception

- Une implantation en limite séparative est possible pour des constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 2,50m à l'égout du toit et de 3,50m s'il s'agit d'un pignon.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édifices techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ni aux constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au plus haut point de la construction hors superstructures.

- La hauteur maximale à partir du terrain naturel des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée soit 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faîtage ;
- Pour les autres constructions, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1: Cas général

- Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être

ZONE A

recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

11-2 : Matériau de couverture

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, annexes et dépendances sera de teinte et de l'aspect de la terre cuite uniforme. Pour les annexes de moins de 5 m de long, la teinte du matériaux de couverture devra être à l'identique de la construction principale.

11-3 : Pente des toitures

- A l'exception des extensions de bâtiments existants ou des travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 % ;
- Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures terrasses sont interdites.

11.4 : Bâtiments agricoles

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardages...) est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue et décrite dans les plans du projet de construction ;

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

◇◇◇

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'un risque naturel ou de leur caractère d'espace naturel.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception :

- des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routière ;
- des édifices techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent aucun volume d'eau usée reversé dans le milieu naturel ;
- toute opération ayant pour but d'améliorer le fonctionnement des carrières et gravières existantes.

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

- Les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;
- Dans les zones inondables du Jô et de la Garonne, toutes les occupations et utilisation du sol non interdites à l'article 1 situées dans la partie tramée du plan, doivent être bâties au-dessus d'une côte de plancher :
 - soit fixée à la côte d'un repère de crue historique indiqué sur la carte CIZI de la DIREN;
 - soit fixée à plus d'un mètre par rapport au terrain naturel ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être dotées d'un isolement acoustique adapté dans les périmètres définis par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres (voir annexes) ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1: Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'Art. 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-2 : Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Tout nouvel accès à la RD 817 est interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau:

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

4-2 Assainissement:

4-2-1 Eaux usées:

- Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature du terrain est obligatoire ;

4-2-2 Eaux pluviales :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée à :

- A une distance minimum de 100 m de l'A64 et 75 m de la RD 817. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- A une distance minimale de 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ni aux constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

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

7-1: Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude et jamais inférieure à 3 m.

7-2: Exception

- Une implantation en limite séparative est possible pour des constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 2,50m à l'égout du toit et de 3,50m s'il s'agit d'un pignon.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux édicules techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ni aux constructions édifiées en dessous du terrain naturel.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au plus haut point de la construction, hors superstructures.

La hauteur maximale à partir du terrain naturel des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faîtage ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 Cas général:

- Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

11-2 : Matériau de couverture

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, annexes et dépendances sera de teinte et de l'aspect terre cuite uniforme. Pour les annexes de moins de 5 m de long, la teinte du matériaux de couverture devra être à l'identique de la construction principale.

11.3 : Pente des toitures

- A l'exception des extensions de bâtiments existants ou des travaux de remplacement à l'identique des couvertures, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%;
- Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 mètres de largeur. Les toitures terrasses sont interdites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue et décrite dans les plans du projet de construction ;

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé