

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE NOË



P.L.U.

**1^{ère} révision allégée du Plan Local
d'Urbanisme**

2 – Règlement écrit

Révision allégée du
P.L.U. :

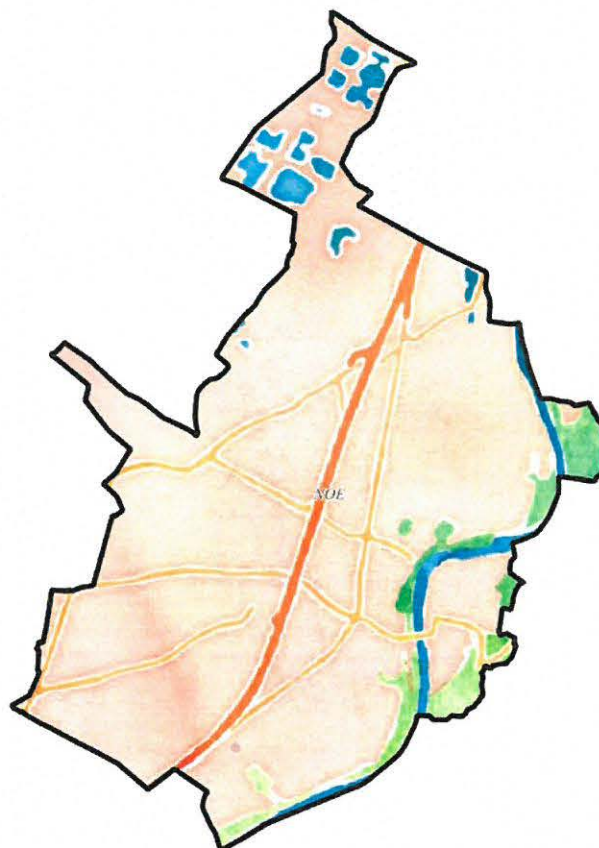
Approuvée le

/10/2019
17 OCT. 2019

Visa

Date :

Signature :



16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr



Sommaire

INTRODUCTION	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE U1	10
ZONE U2	15
ZONE UE	21
ZONE UX	25
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
ZONE AU	31
ZONE AU0	36
ZONE AUx	37
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
ZONE A	42
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	48
ZONE N	49

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre toutes ou parties des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surface et forme des unités foncières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Espaces verts - Plantations - Espaces boisés classés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- Les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping) ;
- Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
 - Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité ;

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire,

- l'article L.111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles / forestières, qui figurent sur le document graphique de zonage.

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

- La zone U1, qui correspond au centre dense de la ville,
- La zone U2, qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé majoritairement d'habitat individuel, avec des secteurs U2a et un secteur U2b,
- La zone UE, qui correspond aux secteurs d'équipements publics, d'activités pédagogiques, sportives et de loisirs,
- La zone UX, qui correspond aux zones d'activités artisanales et commerciales, avec un secteur UXa.

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

- Les zones AU, qui correspondent à des secteurs à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat,
- La zone AU0, qui correspond à des secteurs à urbaniser à long terme, à vocation principale d'habitat,
- La zone AUX, qui correspond à des secteurs à urbaniser à vocation d'activités économiques.

3 - Les ZONES AGRICOLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A et comprennent :

- La zone A, avec les secteurs A1, Ace et Ai.

4 - Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N et comprennent :

- La zone N, avec les secteurs N1, N1ce, Nce, Ne, Ng, Nhi, Ni, NL, NLce, Npc, Npv et Nx.

Le document graphique comporte également :

- les Emplacements Réservés (ER) aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général
- les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au titre de l'article L 130- 1 du Code de l'Urbanisme
- les éléments du paysage et du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, à protéger ou à mettre en valeur
- les nouvelles constructions d'habitations (données à titres indicatif et représentées par un rond hachuré),

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

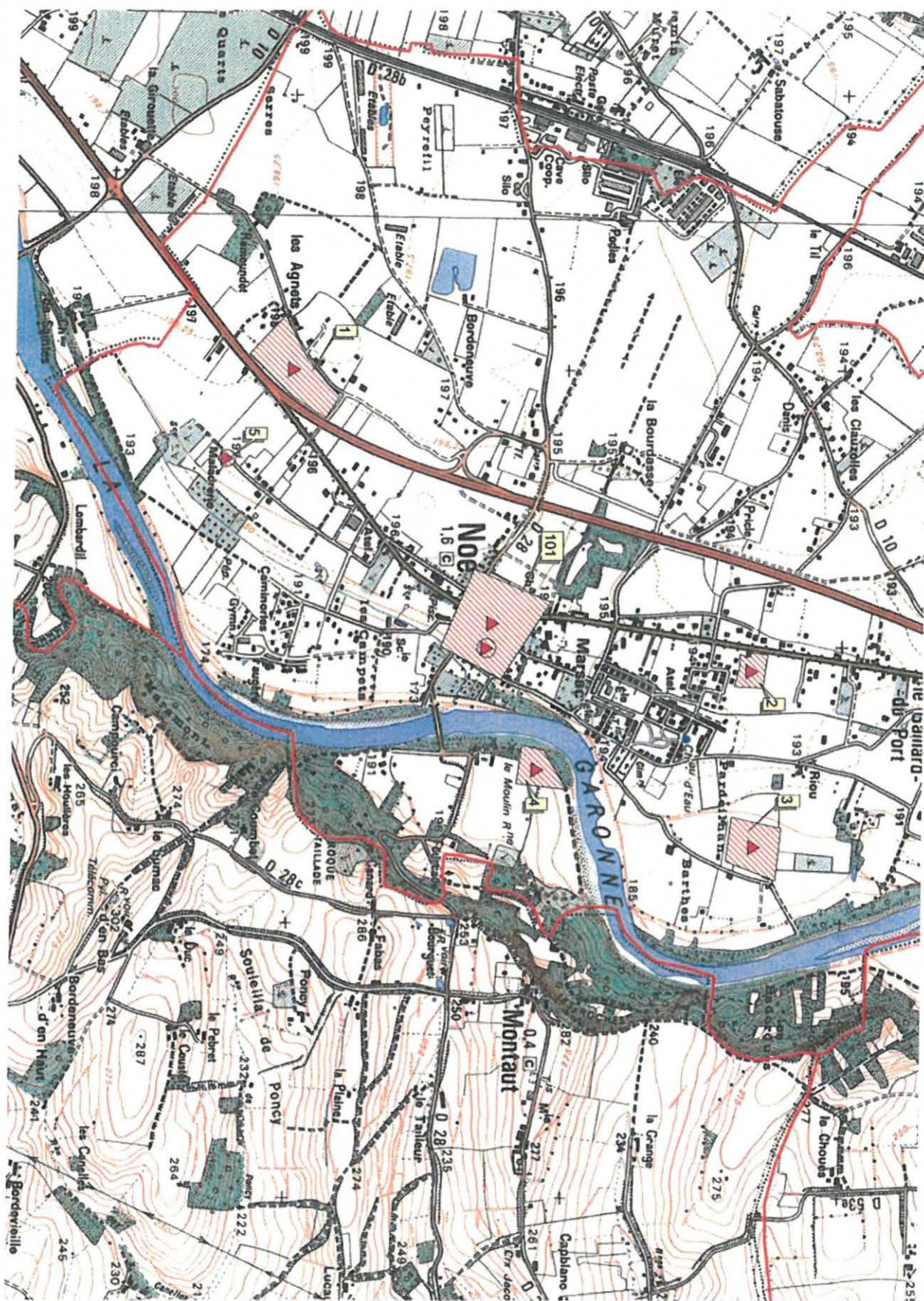
Au 1^{er} janvier 2012, six sites archéologiques connus étaient recensés sur le territoire communal de Noé. Ces sites figurent sur la liste et sur la cartographie reportés ci-après.

ANNEXE 1

Commune de Noé (31.399)

6 sites archéologiques connus au 01/01/2012

N°	Nom du site	Cadastre en cours en 2012	Nature et chronologie	Protections existantes ou recommandées
31.399.001	Site préhistorique des Agnets	Lieu-dit : Les Agnets , sect. C2 parcelles 287, 306, 307a, 308a, 310, 1499,1561.	Habitat de l'époque Néolithique, ayant fait l'objet de fouilles archéologiques.	Code du patrimoine : art. R-523-1 (zone de présomption de prescription archéologique)
31.399.002	Site protohistorique du Gaillard du Port	Lieu-dit : Sainte-Marie, sect. B2, parcelles 326, 327, 1338, 1342.	Indices de structures d'habitat repérés par prospection aérienne	art. R.123-8 (demande de zone N)
31.399.003	Indice de site antique de Pardeilhian	Lieu-dit : Pardeilhian, sect. B2 parcelles 463, 464, 465, 466, 467, 469.	Indices de structures d'habitat repérés par prospection pedestre. Grand bâtiment complexe qui rappelle une villa antique.	art. R.123-8 (demande de zone N)
31.399.004	Site antique du Moulin	Lieu-dit : Plaisance, sect. B3, parcelles 649, 650, 651, 1299a.	Site d'habitat rural antique, détecté par prospection pedestre, en raison d'accumulations des vestiges (fragments de récipients de stockage et éléments de construction).	art. R.123-8 (demande de zone N)
31.399.005	Ancien hôpital Saint-Marin	Lieu-dit : La Maladrerie, sect. C1, parcelle 62.	Ancien établissement d'accueil des lépreux au XVII ^e siècle	Pas de protection particulière. Pour information
31.399.101	Le village ancien	Lieu-dit : Ville, section B1, ensemble de la section à l'intérieur du périmètre de l'enceinte.	Emprise de l'ancienne bastide médiévale comprenant le périmètre délimité par les remparts démolis au XVIII ^e siècle	Code du patrimoine : art. R-523-1 (zone de présomption de prescription archéologique)



Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques qui provoque au moment des terrassements, des découvertes, entraînera l'application de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous - Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc.), il est demandé aux Maîtres d'Ouvrage, en cas de découverte d'éléments de patrimoine archéologique, de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées (Service Régional de l'Archéologie), dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

En conséquence de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des 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 (article 1 du décret n°02-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°01-44 du 17 janvier 2001).

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif :

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

Les antennes relais ne pourront en aucun cas excéder 25 mètres de hauteur.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone U1 correspond au centre ancien de Noé. Elle est à vocation d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics et de commerces. Les constructions anciennes sont généralement implantées en continu à l'alignement des voies.

L'ensemble de la zone U1 est desservi par les réseaux d'eau et assainissement collectif.

ARTICLE U1 - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

ARTICLE U1 - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les clôtures sont soumises à déclaration.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher

ARTICLE U1 - 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. Dans ce cas, le propriétaire devra produire une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'art. 682 du Code Civil, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plateforme d'au moins 4,5 mètres. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif devront être réalisés au niveau de l'entrée des voiries étroites ne permettant pas la circulation aisée des camions de collecte.

Ces aménagements devront être fonctionnels et s'intégrer pleinement dans l'environnement urbain sans créer de nuisances (visuelle ou olfactive).

La sécurité des piétons doit être assurée par la réalisation d'un trottoir répondant aux normes d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE U1 - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Dans un rayon de 150 mètres de la station de pompage, les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - téléphone

3.1 - Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Le réseau de distribution d'énergie électrique sera enterré dans la mesure du possible, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

Dans les opérations d'ensemble, la mise en souterrain du réseau est obligatoire.

3.2 - Téléphone

Les réseaux seront enterrés dans la mesure du possible.

Dans les opérations d'ensemble, la mise en souterrain du réseau est obligatoire.

4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE U1 - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non règlementé

ARTICLE U1 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions nouvelles ou les reconstructions devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

2 - Des implantations autres que celles prévues ci dessus pourront être envisagées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines,
- pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité,
- lorsque la topographie du terrain ne le permet pas,
- pour des raisons de sécurité ou de stationnement, lorsque la largeur ne permet pas une circulation aisée, notamment des véhicules de service public,
- lorsque le projet consiste à réaliser une construction isolée sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destiné à la démolition) qui ne permette pas la réalisation du projet à l'alignement,
- dans le cas des annexes et piscines, elles devront être implantées à 4 mètres minimum.

ARTICLE U1 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées, soit :

- sur les limites séparatives latérales,
- à 3 mètres minimum des limites séparatives.

La façade des constructions non implantées en limite devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U1 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé.

ARTICLE U1 - 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE U1 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

Afin de respecter la continuité du bâti, les constructions nouvelles devront avoir une hauteur au maximum égale à celle des constructions voisines.

1 - La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser 8 mètres.

2 - Au delà d'une bande de 15 mètres, mesurée depuis l'alignement des constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres.

3 - Toute construction nouvelle ou agrandissement d'une construction existante implantée sur une limite séparative jouxtant une cour arrière sise sur une unité foncière limitrophe, ne pourra excéder une hauteur de 2.50 m, mesurée sur la limite séparative de la cour intérieure.

ARTICLE U1 - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine. Aussi, la palette proposée par les services des Bâtiments de France sera l'unique référence pour la couleur des enduits, les ferronneries et menuiseries. Un certain nombre d'autres règles architecturales sont également prescrites pour préserver une continuité avec le passé et conserver au tissu urbain ancien une image forte et harmonieuse.

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, les adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne (galets, briques foraines, pierres taillées...) sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les autres matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

Les annexes d'une surface supérieure à 10 m² devront être traitées de manière identique à la construction principale. Les annexes en tôle sont interdites.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité et briques foraines constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince ou plaquettes en terre cuite est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres ou briques foraines de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

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

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Toutefois, des aménagements partiels de toiture de type verrière, atrium et fenêtre de toit favorisant l'éclairage naturel seront admis. Côté jardin, des toitures différentes pourront être autorisées.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises. Les panneaux pourront être posés en sur-imposition ou intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront, sauf impossibilité technique dûment démontrée, encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

ARTICLE U1 - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé et une place de stationnement par 40 m² de construction à usage de bureau et services.

En cas d'impossibilité physique de créer sur l'unité foncière la place de stationnement exigée, le pétitionnaire pourra :

- Soit réaliser la place de stationnement sur un terrain distant d'au maximum 250 mètres ;
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place par lot.

ARTICLE U1 - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la Route de Toulouse, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

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

ARTICLE U1 - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE U2

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone U2 correspond aux espaces situés en extension du bourg de Noé. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics, de commerce et d'artisanat compatible avec la proximité de l'habitat (la notion de compatibilité s'appréciant notamment en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie...)

La zone U2 comprend les secteurs suivants :

- la zone U2a, qui correspond à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire peu dense où les eaux usées des constructions sont traitées par des dispositifs d'assainissement non collectif
- la zone U2b, secteur à dominante d'habitat pavillonnaire peu dense où les eaux usées des constructions sont traitées par des dispositifs d'assainissement non collectif et dont la nature du sol impose dans la plupart des cas des superficies de terrain plus importantes.

ARTICLE U2 - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

ARTICLE U2 - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les parties de la zone U2 soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales inférieures à 100 m² et les constructions à destination d'activités commerciales inférieures à 250 m², sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher

ARTICLE U2 - 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 (avec une largeur minimum de 3,50m pour un lot et 4,50 m à partir du deuxième lot). Dans ce cas, le propriétaire devra produire une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'Art. 682 du Code Civil permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme d'au moins 6,5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

ARTICLE U2 - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

❖ Pour le secteur U2

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Dans un rayon de 150 mètres de la station de pompage, les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.

❖ Pour le secteur U2a et U2b

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE U2 - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

❖ Pour le secteur U2

Non règlementé

❖ Pour le secteur U2a et U2b

En l'absence du réseau public d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

La surface minimale des terrains recevant une construction doit être au moins de :

- 1000m² en cas de raccordement au réseau public d'assainissement collectif ou, en assainissement non collectif, dans le cas d'infiltration dans le sol des effluents traités,
- 2000m² dans le cas de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel, s'il est démontré par une étude spécifique que la nature des terrains ne permet pas une infiltration des rejets dans le sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de construction existantes,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis plus de dix ans.

ARTICLE U2 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 - Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, soit

- à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer,
- au recul existant des constructions des parcelles contiguës.

2 - Des implantations différentes pourront être envisagées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines
- dans les ensembles d'habitation, sur les voies nouvelles intérieures. L'article R - 123 - 10 - 1 sera respecté.
- pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas modifier le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE U2 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Toutes construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égales à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,

2- Des implantations en limites seront possibles pour toute :

- Construction dont la hauteur mesurée au point haut du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

3- La longueur des constructions implantées en limite ne devra pas excéder 15 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite. Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE U2 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1 - Les constructions à usage d'habitation non contigües sur une même propriété devront être implantées à une distance entre elles, au moins égale à 10 mètres.

2 - Les annexes dont la hauteur sous sablière est inférieure à 2.50 mètres, pourront être édifiées à une distance moindre. Cette distance devra être au moins égale à la hauteur de l'annexe.

ARTICLE U2 - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas :

- ❖ **Pour le secteur U2**
40% maximum de la superficie de l'unité foncière.
- ❖ **Pour le secteur U2a et U2b**
25% maximum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U2 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée, à partir du terrain naturel avant travaux, sous sablière.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,00 mètres sous sablière.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres sous sablière.

ARTICLE U2 - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions se trouvant hors zone du périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer à la réglementation suivante :

1- Les constructions

Les constructions, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, les adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Toutefois, des aménagements partiels de toiture de type verrière, atrium et fenêtre de toit favorisant l'éclairage naturel seront admis. Côté jardin, des toitures différentes pourront être autorisées.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises. Les panneaux pourront être posés en sur-imposition ou intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

ARTICLE U2 - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement et par construction à usage de bureau et services. Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 1 lot.

ARTICLE U2 - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la Route de Toulouse, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert soit en aire de jeux. La superficie de cet espace sera de 40 m² par lot ou logement. Toutefois d'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration et accessibilité dans l'espace collectif.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

ARTICLE U2 - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

❖ **Pour le secteur U2**

- Le COS est fixé à 0,30.

❖ **Pour les secteurs U2a et U2b**

- Le COS est fixé à 0,30 pour les constructions desservies par le réseau d'assainissement collectif
- Le COS est fixé à 0,18 pour les constructions à assainissement individuel dans le cas d'infiltration dans le sol des effluents traités, et à 0,10 dans le cas de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel

En cas de division de terrains, l'article L 123 -1-11 sera appliqué.

ZONE UE

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à une zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et d'installations d'intérêt collectif, ainsi que d'équipements pédagogiques, sportifs et de loisirs.

ARTICLE UE- 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE - 2
- Les constructions à destination de bureau autres que celles visées à l'article UE - 2

ARTICLE UE - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans les parties de la zone UE soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations ou équipements publics présents dans la zone
- Les constructions à destination de bureau, sous réserve d'être liées au fonctionnement des installations et équipements publics présents dans la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher

ARTICLE UE - 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. Dans ce cas, le propriétaire devra produire une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'art. 682 du Code Civil, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plateforme d'au moins 4,5 mètres. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme d'au moins 6,5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

ARTICLE UE - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques sont subordonnée à un pré - traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE UE - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

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

- 1 - Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, soit
 - à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer,
 - au recul existant des constructions des parcelles contiguës.
- 2 - Des implantations différentes pourront être envisagées :
 - pour respecter l'alignement des constructions voisines
 - pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas modifier le retrait existant et de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées en limite séparative.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

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

Non réglementé

ARTICLE UE - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, de bureau et services ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics et des installations d'intérêt collectif ne pourra pas dépasser 15 mètres.

ARTICLE UE- 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE UE - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements et installations à vocation sportive et de loisirs, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

ARTICLE UE- 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la Route de Toulouse, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

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

Espaces libres - Plantations

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

ARTICLE UE - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UX

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à des espaces à vocation principale d'activités économiques.

Un secteur UXa correspondant à une zone qui n'est pas desservie par l'assainissement collectif, a été défini.

Elle compte un secteur UXb couvrant un espace d'activités à cheval sur les communes de Capens et de Noé accueillant une activité de bureaux, de commerces et d'entrepôt amenée à se développer.

ARTICLE UX - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UX - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX - 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article UX - 2

ARTICLE UX - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant et limiter au maximum les risques pour l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 80 m²
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur UXb : sont autorisés les constructions et les changements de destination à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'entrepôt et les installations classées pour protection de l'environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant et pour limiter au maximum les risques pour l'environnement.

ARTICLE UX - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plateforme d'au moins 4,5 mètres. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme d'au moins 6,5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

ARTICLE UX - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Dans un rayon de 150 mètres de la station de pompage, les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.

❖ Dans le secteur UXa :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009, ou arrêté du 22 juin 2007 pour tout projet supérieur à 20 équivalent-habitant).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduaires industrielles

Pour les eaux industrielles, une étude spécifique devra être réalisée afin de déterminer le dispositif de traitement à mettre en place. Les normes en vigueur devront être appliquées en fonction des caractéristiques des effluents à évacuer. Dans tous les cas, les constructions ne pourront être autorisées que si le dispositif de traitement envisagé a reçu l'agrément des services compétents.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

❖ Pour le secteur UX

Non règlementé

❖ Pour le secteur UXa

En l'absence du réseau public d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

La surface minimale des terrains recevant une construction doit être au moins de 2500 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de construction existantes,
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis de dix ans.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de

- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou projetées,
- 40 mètres de l'axe de l'autoroute n°64.

Des implantations différentes pourront être envisagées pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à conditions qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une distance de 10 mètres minimum sera respectée avec toute construction d'habitation située au pourtour des zones UX et UXa.

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

Non règlementé.

ARTICLE UX - 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux et services et jusqu'au sommet de la construction pour les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que pour les entrepôts.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à destination d'habitation, de bureaux et services ne pourra pas dépasser 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 mètres.

La hauteur maximale au sommet des constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que des entrepôts, ne pourra pas dépasser 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes ainsi que pour l'implantation d'ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs, dispositifs de lutte contre l'incendie, etc. dans le cas de nécessité économique, technique d'une telle hauteur.

ARTICLE UX - 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Une harmonie entre les constructions situées sur la zone sera recherchée notamment en ce qui concerne le traitement de gabarit de couverture.

Les constructions à usage d'habitation admises à l'article UX - 2 devront présenter une architecture homogène avec celles du bâtiment principal d'activités auxquelles elles seront obligatoirement intégrées.

2- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

❖ Zone UX et secteur UXa :

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

❖ Secteur UXb :

Un traitement homogène des clôtures et plantations sera réalisé sur l'assiette foncière des projets, qu'ils couvrent plusieurs unités foncières ou soient implantés sur 2 communes.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

ARTICLE UX - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements et installations à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les commerces de moins de 300 m², une place de stationnement par 40m² de surface de vente,
- Pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 0,30 fois la surface de vente.
- Pour les autres constructions, une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher, ainsi que les surfaces de stationnement qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité (notamment pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires).

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

En cas d'impossibilité physique de créer sur l'unité foncière la place de stationnement exigée, le pétitionnaire pourra :

- Soit réaliser la place de stationnement sur un terrain distant d'au maximum 250 mètres ;
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement.

ARTICLE UX - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

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

ARTICLE UX - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances. L'aménagement de la zone AU doit être réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble. Les modalités d'aménagement de la zone devront respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

ARTICLE AU - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

ARTICLE AU - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas compromettre la mise en œuvre du schéma d'aménagement :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales

Sous réserves qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité des unités foncières non bâties de la zone avec une première tranche de réalisation de la zone ne pouvant couvrir une superficie de moins d'un hectare :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à destination d'activités artisanales inférieures à 100 m² et les constructions à destination d'activités commerciales inférieures à 250 m², sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher

ARTICLE AU - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront s'inspirer du tracé de principe figurant sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation et elles devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 6,5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4,5 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation (piétons et cycles).

ARTICLE AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

Dans un rayon de 150 mètres de la station de pompage, les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer des aires de propreté nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE AU - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

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

1 - Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer.

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

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

2- Des implantations en limites seront possibles pour toute :

- Construction dont la hauteur mesurée au point haut du bâtiment sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

3 - La longueur des constructions implantées en limite ne devra pas excéder 15 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

1 - Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété devront être implantées à une distance entre elles, au moins égale à 10 mètres.

2 - Les annexes dont la hauteur sous sablière est inférieure à 2.50 mètres, pourront être édifiées à une distance moindre. Cette distance devra être au moins égale à la hauteur de l'annexe.

ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 40% maximum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée, à partir du terrain naturel avant travaux, sous sablière.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,00 mètres sous sablière.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres sous sablière.

ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions se trouvant hors zone du périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer à la réglementation suivante :

1- Les constructions

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

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

3- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Côté jardin, des toitures différentes pourront être admises.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises. Les panneaux pourront être posés en sur-imposition ou intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

4- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

5- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

ARTICLE AU - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement ainsi que pour les constructions à usage de bureau et services.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 1 lot.

ARTICLE AU - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la Route de Toulouse, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert soit en aire de jeux. La superficie de cet espace sera de 40 m² par lot ou logement. Cette superficie ne s'applique à la zone AU de Pardeilhan (chemin du Gaillard du Port) proche de la zone UE du quartier Sainte-Marie, pour laquelle les surfaces affectées au bassin tampon d'eaux pluviales seront seules exigées.

Toutefois d'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent à une meilleure intégration et accessibilité dans l'espace collectif.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

ARTICLE AU - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU0, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, d'hébergement touristique et d'activités artisanales et commerciales, est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

Les opérations d'ensemble pourront y être autorisées sous réserve :

- De la mise en place des équipements nécessaires à l'urbanisation, notamment le réseau d'assainissement collectif
- De leur intégration dans le schéma d'aménagement de la zone défini par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur.

ARTICLE AU0 -1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE AU0 - 2 A ARTICLE AU0 - 5

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusque la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

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

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

ARTICLE AU0 - 8 A ARTICLE AU0 - 14

Non réglementé.

ZONE AUx

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUx est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'activités artisanales et commerciales.

ARTICLE AUx - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUx - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'activité agricole
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article AUx - 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article AUx - 2

ARTICLE AUx - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas compromettre la mise en œuvre du schéma d'aménagement :

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage

Sous réserves qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité des unités foncières non bâties de la zone avec une première tranche de réalisation de la zone ne pouvant couvrir une superficie de moins d'un hectare :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 80 m²
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage

ARTICLE AUx - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 6 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 4 mètres en cas de sens unique.

ARTICLE AUx - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou collecteurs pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées commerciales ou artisanales non domestiques est subordonnée à un pré-traitement, conformément au règlement assainissement du syndicat intercommunal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

2.3 - Eaux résiduaires industrielles

Pour les eaux industrielles, une étude spécifique devra être réalisée afin de déterminer le dispositif de traitement à mettre en place. Les normes en vigueur devront être appliquées en fonction des caractéristiques des effluents à évacuer. Dans tous les cas, les constructions ne pourront être autorisées que si le dispositif de traitement envisagé a reçu l'agrément des services compétents.

3 - Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUx - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies existantes.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUx - 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUx - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux et services et jusqu'au sommet de la construction pour les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que pour les entrepôts.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à destination d'habitation, de bureaux et services ne pourra pas dépasser 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 mètres.

La hauteur maximale au sommet des constructions à destination d'activités artisanales et commerciales ainsi que des entrepôts, ne pourra pas dépasser 15 mètres.

ARTICLE AUx - 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Les bardages métalliques sont autorisés à condition de ne pas être éblouissants par réfléchissement de la lumière.

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Une harmonie entre les constructions situées sur la zone sera recherchée notamment en ce qui concerne le traitement de gabarit de couverture.

Les constructions à usage d'habitation admises à l'article AUx - 2 devront présenter une architecture homogène avec celles du bâtiment principal d'activités auxquelles elles seront obligatoirement intégrées.

2- Les clôtures

Les haies végétales, seront dans tous les cas préférées au reste.

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,60 mètre (160 centimètres) le long de la limite des voies et emprises publiques et 2 mètres (200 centimètres) le long des limites séparatives.

ARTICLE AUx - 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements et installations à vocation d'activités artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Il est exigé pour toute création de surface de plancher nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les commerces de moins de 300 m², une place de stationnement par 40m² de surface de vente,
- Pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente, une surface affectée au stationnement au moins égale à 0,30 fois la surface de vente.
- Pour les autres constructions, une place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher, ainsi que les surfaces de stationnement qui seraient nécessaires au fonctionnement de l'activité (notamment pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires).

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

En cas d'impossibilité physique de créer sur l'unité foncière la place de stationnement exigée, le pétitionnaire pourra :

- Soit réaliser la place de stationnement sur un terrain distant d'au maximum 250 mètres ;
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement.

ARTICLE AUx - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

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

ARTICLE AUx - 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A correspondent aux espaces à dominante agricole. Les zones Ace correspondent aux espaces à dominante agricole situés à l'intérieur ou à proximité d'un corridor écologique ou d'un espace naturel remarquable identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Dans ces zones A et Ace, seules les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Elles comprennent des secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

- les secteurs A1 délimités autour des constructions ou groupes de constructions diffus liés ou non aux exploitations agricoles.
- les secteurs A1ce (l'indice « ce » signifiant corridor écologique) délimités autour des constructions ou groupes de constructions diffus liés ou non aux exploitations agricoles et situés à l'intérieur ou à proximité d'un corridor écologique identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- le secteur Ai, soumis à un aléa inondation

ARTICLE A - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les parties de la zone A et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A et Ace :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées). Les nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole devront être implantées à une distance d'au moins 100 mètres de la limite des zones Urbaines ou A Urbaniser.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A1 et A1ce :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou 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.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sous réserve qu'il n'excède pas 30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ou 20m² de

surface de plancher dans le cas spécifique des constructions situées en zone rouge sur la carte d'aléas mouvements de terrain, qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau et à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Les annexes, sous réserve qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou 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, et à condition que toute disposition soit mise en œuvre pour les préserver de l'aléa inondation.

ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009, ou arrêté du 22 juin 2007 selon la nature du projet). Une étude à la parcelle sera exigée pour tout projet s'implantant dans un secteur non couvert par la carte d'aptitude des sols.

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

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

3 - Electricité - téléphone

3.1 - Electricité

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

3.2 - Téléphone
Non réglementé

ARTICLE A - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale :

- de 100 mètres de l'axe de l'A 64
- de 30 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche
- de 25 mètres de l'axe du CD 10 et de la RD 617.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hors bâtiment technique agricole, est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres.
La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 mètres sous sablière.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur A et Ace

1- Les constructions

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

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin. Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...) ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.
Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises. Les panneaux pourront être posés en surimposition ou intégrés à la toiture.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs et les constructions à usage agricole (hangar, bâtiment d'élevage).

5- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Dans la zone A, autour des constructions à usage d'habitation, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

Dans la zone Ace, autour des constructions à usage d'habitation, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé uniquement à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. Les murs bahuts sont interdits dans la zone Ace.

6- Les éléments techniques

Les citernes à gaz seront enterrées.

Dans le secteur A1 et A1ce :

1- Les constructions

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

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin. Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...) ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises. Les panneaux pourront être posés en surimposition ou intégrés à la toiture.

5- Les clôtures

Dans la zone A1, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

Dans la zone A1ce, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé uniquement à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. Les murs bahuts sont interdits dans la zone A1ce.

6- Les éléments techniques

Les citernes à gaz seront enterrées.

ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A - 13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la Route de Toulouse, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

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

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

ARTICLE A - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

RAPPEL DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle du territoire communal.

Des secteurs ont été définis :

- Secteur **N1** correspondant à une zone naturelle où est implanté de l'habitat diffus,
- Secteur **N1ce** correspondant à une zone naturelle où est implanté de l'habitat diffus, et compris à l'intérieur ou à proximité d'un corridor écologique ou d'un espace naturel remarquable identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Secteur **Nce** correspondant à une zone naturelle comprise à l'intérieur ou à proximité d'un corridor écologique ou d'un espace naturel remarquable identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Secteur **Ne** soumis aux risques d'effondrement des berges,
- secteur **Ng** pour les activités de gravière
- secteur **Nh** pour les activités de production hydroélectrique
- secteur **NL** pour les activités de loisirs
- secteur **NLce** correspondant à une zone naturelle à vocation d'activités de loisirs, et comprise à l'intérieur ou à proximité d'un corridor écologique ou d'un espace naturel remarquable identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- secteur **Ni** correspondant à des terrains situés en bord de Garonne et soumis à des risques d'inondation
- secteur **Npc** pour la protection des captages
- secteur **Npv** à vocation de production d'énergie photovoltaïque,
- secteur **Nx** pour les activités artisanales et commerciales

ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations des sols sauf celles autorisées dans l'article N-2.

ARTICLE N - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Dans les parties de la zone N et de ses secteurs soumises à l'aléa mouvement de terrain (cf. carte annexée au dossier de PLU), une étude géotechnique sera demandée préalablement à la délivrance de toute autorisation de construire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans l'ensemble des zones N et ses secteurs :

- 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 agricole, pastorale ou 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N1 et N1ce :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sous réserve qu'il n'excède pas 30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ou 20m² de surface de plancher dans le cas spécifique des constructions situées en zone rouge sur la carte d'aléas mouvements de terrain, qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau et à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les annexes, sous réserve qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ne :

- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (sous réserve de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher par rapport à celle existante à l'approbation du PLU) des constructions existantes et à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau et que les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- les annexes sous réserve qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière, qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ng :

- les constructions et installations nécessaires aux activités de la gravière, sous réserve d'être démontables ou démolissables de manière à faciliter le nécessaire réaménagement du site au terme de la période d'exploitation.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nhi :

- les constructions et installations nécessaires aux activités de production hydroélectrique, sous réserve d'avoir été admises par les autorités compétentes et à condition que toute disposition soit mise en œuvre pour les préserver de l'aléa inondation.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone NL et NLce :

- les constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités sportives et de loisirs de plein air, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher par unité foncière existante à la date d'approbation du PLU.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ni :

- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (sous réserve de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher par rapport à celle existante à l'approbation du PLU) des constructions existantes et à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau et que les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- les annexes sous réserve qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière, qu'elles n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- les travaux et aménagements liés à la réduction du risque d'inondation ou aux activités de production hydroélectrique, sous réserve d'avoir été admis par les autorités compétentes.
- les aménagements liés à la valorisation de l'itinéraire cyclable (signalétique, mobilier urbain) et des berges de la Garonne.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Npc :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la préservation de captage d'eau potable.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Npv :

- les constructions et installations nécessaires aux activités de production d'énergie photovoltaïque, sous réserve d'être conçues de manière à permettre une remise en état du site au terme de la période d'exploitation.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nx :

- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau.
- les annexes à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

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

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

ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

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

2.2 - Eaux pluviales

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

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - téléphone

3.1 - Electricité

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

3.2 - Téléphone

Non réglementé.

ARTICLE N - 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale :

- de 100 mètres de l'axe de l'A 64
- de 30 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche
- de 25 mètres de l'axe du CD 10 et de la RD 617.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère en cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des installations techniques et constructions à usage d'activités (agricole et forestier, exploitation de la gravière, production hydroélectrique et photovoltaïque, loisirs) est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de l'installation ou de la construction.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

❖ dans la zone N1, N1ce et Ne

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser :

- soit la hauteur existante de la construction faisant l'objet de l'aménagement ou de l'agrandissement mesuré
- soit 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas dépasser 3,5 mètres.

❖ dans la zone Ng, Nh,

Non réglementé.

❖ dans la zone Ni et Npc

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 3,5 mètres.

❖ dans la zone NL et NLce

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 5 mètres.

❖ dans la zone Npv

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres.

❖ dans la zone Nx

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser :

- soit la hauteur existante de la construction faisant l'objet de l'aménagement ou de l'agrandissement mesuré
- soit 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra pas dépasser 3,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Les constructions

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

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Les bardages métalliques en matériaux réfléchissants sont interdits.

3- Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

4- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures, végétales ou bâties, est limitée à 2 mètres.

Dans les zones N1ce, Nce et NLce, les clôtures doivent être soit végétales soit constituées d'un grillage posé à l'aide de piquets ; les clôtures maçonnées et les murs bahuts y sont interdits.

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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N - 13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

L'alignement végétal d'arbres de haute tige figurant sur le document graphique le long de la Route de Toulouse, identifié au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doit être préservé.

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

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé