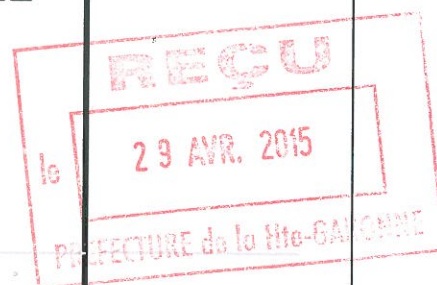


Département de la HAUTE - GARONNE

Commune de

VILLAUDRIC



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce : 4

REGLEMENT ECRIT

Dossier d'Approbation

Maître d'oeuvre :

SARL INTERFACES+

12 rue Louis Courtois de Viose

Les Arches - Bâtiment 3

31100 TOULOUSE



Avril 2015

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1- CHAMP D’APPLICATION :.....	4
ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS :	4
ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :	5
ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES :	5
ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS :	5
ARTICLE 7- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATUREL (PPRN).....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA.....	8
ZONES UB, UC, UE	16
ZONE UX.....	25
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
ZONE AU.....	32
ZONES AU0 – AUX0	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	42
ZONE A	43
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	51
ZONE N	52
ANNEXE 1.....	58
CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES	58
ANNEXE 2.....	59
LEXIQUE DES TERMES D’URBANISME	59
ANNEXE 3.....	62
PALETTE DES TEINTES MIDI-TOULOUSAIN	62
ANNEXE 4.....	64
VOIES DE REFERENCE UTILISEES POUR LA DELIMITATION DE LA LIMITE DES ZONES UC2	64

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire de la commune de **VILLAUDRIC**.

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

Toutefois sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1) Les articles suivants du code de l’urbanisme :

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

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

Article R.111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. » ;

Article R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ;

Article L.123-5, alinéa 5 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. » ;

2) Les servitudes d’utilité publique mentionnées dans le porté à connaissance remis par l’Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au dossier de plan local d’urbanisme.

3) Les prescriptions découlant de l’ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d’hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l’environnement, etc.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le plan local d’urbanisme comporte :

- **des zones Urbaines (U),**
- **des zones A Urbaniser (AU),**
- **des zones Agricoles (A),**
- **des zones Naturelles (N)**

Il comporte également :

- **des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s’appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement. Ces espaces sont repérés au plan de zonage.
- **Des Emplacements Réservés (ER)** aux voies, ouvrages publics et installations d’intérêt général, sont répertoriés dans une liste et repérés sur le plan de zonage.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

ARTICLE 5- EQUIPEMENTS PUBLICS :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d’intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du présent règlement.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS :

Article L111-3 du code de l’urbanisme : La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d’urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu’il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATUREL (PPRN)

Le territoire communal est entièrement couvert par le PPR « sécheresse » approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011. Il constitue une servitude d’utilité publique dont les documents sont joints en annexe du PLU. Les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPRN sécheresse.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone UA regroupe les constructions denses du centre ancien de Villaudric. Elle est suffisamment équipée et destinée à accueillir de l’habitat et des activités compatibles. Les constructions y sont principalement implantées à l’alignement des voies et emprises publiques et en limite séparative.

Elle comprend un périmètre tramé « Inondation » en bordure du ruisseau de Villaudric.

Zone UAa répond à un souci de poursuivre la construction de logements groupés à la suite des constructions denses du centre ancien. Les constructions peuvent s’implanter soit à l’alignement ou en recul. En limite de la RD 29, les façades doivent être parallèles à la voie.

ARTICLE UA - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article 2.
- Les sous-sols sont interdits en secteur inondable.

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

Pour toutes les zones_

- Toutes les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPR sécheresse.
- **Toutes** les constructions doivent respecter les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural.

Sont autorisés :

- Les aménagements de constructions agricoles sous réserve qu’elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants.
- Les entrepôts, à condition qu’ils soient liés aux activités autorisées.
- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activités y compris les installations classées à condition de :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances ;
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique.

Dans le périmètre tramé « Inondation »

Sont autorisés l’aménagement et l’extension des constructions existantes dans les zones inondables identifiées par la CIZI (Cartographie Informatique des Zones Inondables) à la date d’approbation du présent règlement, conformément aux prescriptions du règlement du document de référence des services régional de l’Etat.

ARTICLE UA - 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 une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour toute opération, il n’est autorisé sur les voies départementales qu’un seul accès sécurisé pour les véhicules.

2– Voirie nouvelle :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
 - d’une part à l’importance et à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles à édifier ;
 - d’autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour. La longueur de ces voies ne pourra excéder 80 mètres.

ARTICLE UA - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

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 :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

2.2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

3– Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement 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 devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UA - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

- **Zone UA** : les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter en limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés. Sont interdits en limite du domaine public, les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies.
- **Zone UAa** : les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit, respecter un recul de 5 mètres minimum.
- Pour toutes les zones, des implantations différentes pourront être admises lorsqu’il s’agit de compléter un alignement de façades existant, pour les aménagements et extensions de constructions existantes s’ils ne diminuent pas le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

1- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- Zone UA
 - Les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter en limite séparative.
 - Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions nouvelles doivent s’implanter d’un côté sur une limite séparative, et de l’autre côté soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Zone UAa les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter soit :
 - sur les deux limites séparatives ;
 - sur une limite séparative et écartées de l’autre limite d’une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
 - à une distance de toutes les limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- Toute construction ou installation nouvelle doit s’implanter à une distance de la limite séparative de fond de parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La construction en limite est possible pour les constructions nouvelles dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n’excède pas 4 mètres.

3- Les piscines doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul minimal d’1 mètre.

4- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE UA - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UA - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Dispositions particulières concernant l’architecture traditionnelle et le bâti ancien

Les restaurations des bâtiments d’architecture traditionnelle de qualité se feront à l’identique de la construction d’origine. Les rénovations et extensions du bâti ancien respecteront les principes suivants :

Toitures : Les couvertures doivent être exclusivement en tuiles canal de teinte rouge ou brun foncé nuancé, et leur pente de 30 à 35%. Les débords de toit respecteront les dispositions d’origine : corniches, génoises, débords simples,... Les gouttières seront en zinc.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées, le sablage est à proscrire, et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Teintes : Les finitions et teintes se référeront à la palette « Midi toulousain» SDAP Haute-Garonne.

Ouvertures : Elles conserveront la composition des façades et les rapports existants

Menuiseries : Elles seront en bois et peintes. Les volets existants seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce.

Les portes de garage seront en bois plein, sans occlus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés.

Disposition particulières concernant les nouvelles constructions

Les constructions nouvelles seront par le volume, les proportions, les teintes, harmonisées avec le bâti environnant. Les couvertures seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé. Les toitures de 2 ou 4 pentes entre 30 et 35% seront privilégiées, sauf si l’architecture exige un autre type de toiture contemporaine (toit plat, toiture terrasse, ...)

Les finitions et teintes se référeront à la palette « Midi toulousain» SDAP Haute-Garonne.

Toutes les constructions devront s’adapter au terrain naturel.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,80 mètre.

La hauteur maximale des murs pleins est de 0,50 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit.

Dans le périmètre tramé « Inondation » les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

ARTICLE UA - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l’implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher en UA et UAa ;
- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de plancher de l’établissement ouverte au public ;
- Bureaux : 1 place par 30 m² de surface de plancher ;
- Constructions à usage artisanal : 1 place par 40 m² de surface de plancher ;
- Hôtel – Restaurant : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

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

Pour les modifications des constructions à usage d’habitation, la suppression des stationnements existants n’est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d’un minimum d’une place par 50 m² de surface de plancher.

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

ARTICLE UA - 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Non réglementé

3- Espaces libres et plantations :

Zone UAa

Sur chaque unité foncière privative 15% des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Toute opération d’ensemble doit réserver au moins 10% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d’espaces verts d’un seul tenant représentant 5% de l’emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m² d’espace non occupé par les chaussées.

ARTICLE UA - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONES UB, UC, UE

Zone UB : Les zones UB regroupent des constructions moyennement denses développées en périphérie du centre ancien. Elles sont suffisamment équipées et destinées à accueillir de l’habitat et des activités compatibles. L’assainissement autonome y est autorisé en attendant le raccordement au réseau collectif

Zone UC : Il s’agit des secteurs en extension du bourg ou dans les hameaux, où s’est développé un habitat individuel de type pavillonnaire le long des voies. Les zones UC sont équipées et destinées à accueillir de l’habitat individuel et des activités compatibles. L’assainissement y reste de type autonome individuel. Elles comprennent un périmètre tramé « Inondation » en bordure du ruisseau de Villaudric.

On distingue :

Les zones UC1 en continuité du bourg : Route de Fronton, La Garenne, Route de Bouloc.

Les zones UC2 situées dans les hameaux : Sayrac, Route de Villemur, La Bourdette, La Coume de Mondot, Lagarde, Sautous, Bordeneuve, La Busquette.

Zone UE : Il s’agit de secteurs d’équipements publics et d’intérêt collectif de stationnement, de sports et de loisirs.

ARTICLE - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zones UB, UC

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

- Les constructions destinées à l’exploitation forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article 2.
- Dans le périmètre de protection rapproché autour de la station de pompage, toutes les activités de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité de l’eau de consommation et le dépôt d’ordures et de déchets.

Zone UE

Toutes les constructions sont interdites à l’exception de celles autorisées à l’article 2.

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

Pour toutes les zones

- Toutes les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPR sécheresse.

- **Toutes** les constructions doivent respecter les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural.

Sont autorisés :

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activités y compris les installations classées à condition de :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d’accroissement des nuisances ;
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, et la salubrité publique.
- Les aménagements de constructions agricoles sous réserve qu’elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants.
- Les entrepôts, à condition qu’ils soient liés aux activités autorisées.

Zones UB et UC

Sont autorisées les constructions à usage d’entrepôt sous réserve d’être compatibles avec le voisinage de l’habitat, et d’être liées à une activité existante sur la même unité foncière ou à l’extension d’un entrepôt existant.

Zone UE :

Sont autorisés les équipements publics et d’intérêt collectifs, les constructions et installations nécessaires à l’aménagement d’un parking, et aux équipements de sports et de loisirs.

Dans le périmètre tramé « Inondation »

Sont autorisés l’aménagement et l’extension des constructions existantes dans les zones inondables identifiées par la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) à la date d’approbation du présent règlement, conformément aux prescriptions du règlement du document de référence des services régional de l’Etat.

Les aménagements et extensions autorisés doivent être réalisés au dessus de la côte des plus Hautes Eaux Connues (HEC).

ARTICLE - 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l’article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès peut être interdit sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3- Dans le cadre de division de terrain, les accès devront être regroupés.
- 4- Pour toute opération, il n’est autorisé sur les voies départementales qu’un seul accès sécurisé pour les véhicules.
- 5- Caractéristiques des voies :
La largeur minimale plate-forme (chaussée et trottoirs) de la voirie est fixe à :
 - 4,50 m pour les opérations desservant moins de 5 lots
 - 6,00 m pour les opérations desservant de 5 à 10 lots
 - 8,00 m pour les opérations desservant de 11 à 20 lots

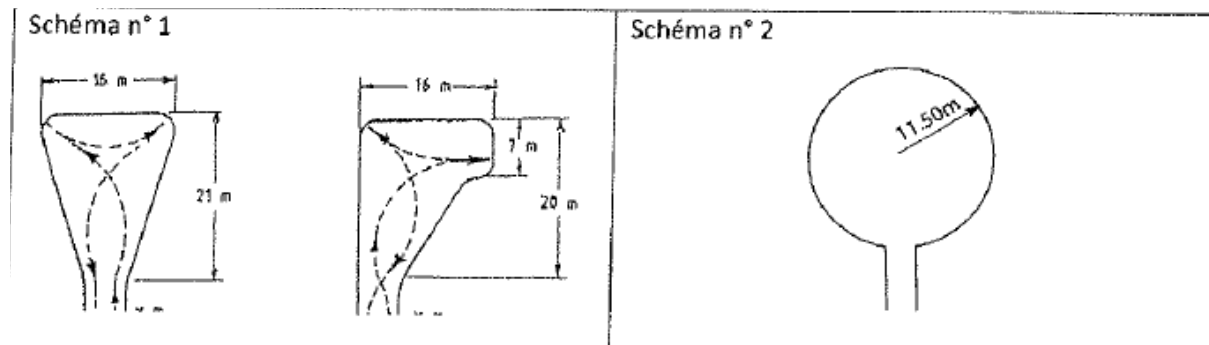
- 10, 00 m pour les opérations desservant plus de 20 lots.

A partir de 5 lots jusqu’à 20 lots, il sera exigé un trottoir de largeur minimale de 1,40 m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 m. Les trottoirs ne pourront pas avoir une largeur inférieure à 1,50 m.

- 5- Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
 - Pour les opérations inférieures ou égales à 6 lots, l’aire de retournement pourra être réalisée selon le schéma n°1 ci-dessous. Dans ce cas, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra(ont) être prévue(s), à l’entrée de l’opération, en limite du domaine public. Elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l’opération et intégrée(s) dans le paysage.
 - Pour les opérations supérieures à 6 lots, l’aire de retournement devra être impérativement réalisée selon le schéma n°2 ci-dessous.

Ces dispositions s’appliquent également pour les voies en impasse à l’intérieur d’opération d’ensemble.



ARTICLE - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

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 :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Zones UB, UE : toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d’assainissement collectif. En l’absence du réseau public, pourra être admis, un dispositif d’assainissement autonome individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Zone UC : toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée à un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d’accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d’éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l’imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l’occupation, la configuration ou l’environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s’il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

3– Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement 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 devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Il peut être exigé la réalisation d’un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s’intégrer à l’opération et au paysage environnant.

ARTICLE - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Toutes les zones

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.
- Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d’extension pourront être réalisés en conservant le même recul.

Zone UB, UE :

- Les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter soit en limite du domaine public, soit à 3 mètres minimum de l’emprise actuelles ou projetées des voies.

Zone UC :

- Hors agglomération, les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres par rapport à l’axe des RD 29 et RD 29g pour les habitations et 10 mètres de l’axe pour les autres constructions ;
 - 10 mètres par rapport à l’axe des RD 63, RD 63d, RD 14b, et RD 87 pour les habitations et 8 mètres de l’axe pour les autres constructions ;
 - 6 mètres par rapport à l’emprise des autres voies publiques et chemins d’exploitation.
- En agglomération, les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l’emprise des voies actuelles ou projetées tel que prévu aux emplacements réservés.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit s’implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes dont la hauteur de faîtage n’excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative.
- Des implantations en limites séparatives sont admises dans les opérations d’ensemble proposant de l’habitat mitoyen.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d’extension pourront être réalisés en conservant le même recul.
- Les piscines doivent s’implanter à une distance d’1 mètre minimum des limites séparatives.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d’eau ;

- 150 mètres par rapport à la limite actuelle ou projetée de l’unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l’emplacement réservé n°15.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

Zone UB et UC

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, dont l’une est à usage d’habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s’applique pas aux annexes et piscines.

Zone UE

Non réglementé

ARTICLE - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zones UB, UE : Non réglementé

Zones UC : Pour chaque lot, l’emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du lot considéré.

ARTICLE - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Toutes les zones

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dispositions particulières concernant l’architecture traditionnelle et le bâti ancien

Les restaurations des bâtiments d’architecture traditionnelle de qualité se feront à l’identique de la construction d’origine. Les rénovations et extensions du bâti ancien respecteront les principes suivant :

Toitures : Les couvertures doivent être exclusivement en tuiles canal de teinte rouge ou brun foncé nuancé, et leur pente de 30 à 35%. Les débords de toit respecteront les dispositions d’origine : corniches, génoises, débords simples,... Les gouttières seront en zinc.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées, le sablage est à proscrire, et les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine.

Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Teintes : Les finitions et teintes se référeront à la palette « Midi toulousain» SDAP Haute-Garonne.

Ouvertures : Elles conserveront la composition des façades et les rapports existants

Menuiseries : Elles seront en bois et peintes. Les volets existants seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce.

Les portes de garage seront en bois plein, sans occlus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés.

Disposition particulières concernant les nouvelles constructions

Les constructions nouvelles seront par le volume, les proportions, les teintes, harmonisées avec le bâti environnant. Les couvertures seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé. Les toitures de 2 ou 4 pentes entre 30 et 35% seront privilégiées, sauf si l’architecture exige un autre type de toiture contemporaine (toit plat, toiture terrasse, ...)

Les finitions et teintes se référeront à la palette « Midi toulousain» SDAP Haute-Garonne.

Toutes les constructions devront s’adapter au terrain naturel.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,80 mètre.

La hauteur maximale des murs pleins est de 0,50 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit.

Dans les périmètres tramés « Inondation » les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

ARTICLE - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l’implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

Il est exigé :

- Habitation : 2 places stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de plancher de l’établissement ouverte au public ;
- Bureaux : 1 place par 30 m² de surface de plancher ;
- Constructions à usage artisanal : 1 place par 40 m² de surface de plancher ;
- Hôtel – Restaurant : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

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

Pour les modifications des constructions à usage d’habitat, la suppression des stationnements n’est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d’un minimum d’une place par logement.

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

ARTICLE - 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Non réglementé

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 20% des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement).

Cette disposition ne s’applique pas aux zones UE.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Toute opération d’ensemble doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d’espaces verts d’un seul tenant représentant 10% de l’emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m² d’espace non occupé par les chaussées.

ARTICLE - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UX

ARTICLE UX- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sur les lots, les voies, les espaces libres, les parkings, les terrains voisins.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article 2.

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

Toutes les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPRN sécheresse.

Les constructions doivent respecter les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural.

Sont autorisés :

- Les locaux à usage d’activités définies ci-dessous à conditions que les poussières, les gaz polluants, les fumées, les odeurs, la pollution sonore, de l’air ou du sol, ou l’aspect ne soient une gêne pour le voisinage ou les passants :
 - Industrielles et artisanales,
 - de commerce, et de bureaux,
 - d’entrepôts liés aux activités autorisées,
- Les constructions à usage d’habitation et leurs annexes sont admises sous réserve qu’elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des établissements autorisés. Ces habitations doivent être incluses dans le volume des établissements auxquels elles sont liées, et être réalisées simultanément ou postérieurement à ces derniers. Il n’est autorisé qu’une seule habitation de ce type par lot. La surface de plancher de l’habitation sera limitée à 50% maximum de la surface consacrée à l’activité, sans pouvoir dépasser 70 m² maximum.
- L’extension et l’aménagement des constructions à usage d’activité existantes à la date d’approbation du PLU.
- Les installations classées à condition qu’elles n’entraînent pas de nuisances incompatibles avec l’affectation des parcelles voisines.

ARTICLE UX - 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif sur la voie de desserte de la zone, positionné et aménagé pour les accès des véhicules
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.
- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- La création de nouveaux accès n'est pas autorisée sur la RD 29.

ARTICLE UX - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

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. Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

2.1 - Eaux résiduaires

L’évacuation et le traitement des eaux industrielles sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés, en accord avec les services techniques compétents.

2.2 – Eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d’assainissement autonome. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

4- Collecte des déchets domestiques

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers de collecte des déchets domestiques. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UX - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.
- Les constructions ou installations doivent s'implanter au minimum à :
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 29 pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions ;
 - 6 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques et chemins d'exploitation.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension pourront être réalisés en conservant le même recul.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l'article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension pourront être réalisés en conservant le même recul.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance d'1 mètre minimum des limites séparatives.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

Non règlementé

ARTICLE UX - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE UX - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Constructions à usage d’activité

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

Les imitations de matériaux, l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d’un parement ou d’un enduit sont interdits.

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

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

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Clôtures : La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,80 mètre.

La hauteur maximale des murs pleins est de 0,50 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit.

Constructions à usage d’habitation

Les bâtiments à usage d’habitation sont intégrés au bâtiment d’activité, et doivent être traités avec le même soin que celui-ci.

ARTICLE UX - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l’implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

Il est exigé :

- Habitation : 1 place de stationnement par 70 m² de surface de plancher ;
- Commerce : 1 place par 40 m² de surface de plancher de l’établissement ouverte au public ;
- Bureaux : 1 place par 30 m² de surface de plancher ;
- Constructions à usage artisanal : 1 place par 40 m² de surface de plancher ;
- Hôtel – Restaurant : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

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

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

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

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Non réglementé

3- Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

ARTICLE UX - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UX - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UX - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE AU

Les zones AU sont à caractère naturel, destinées à recevoir de l’habitat et des activités compatibles au fur et à mesure de leur équipement, dans le cadre d’une opération d’ensemble, et dans le respect des orientations d’aménagement.

On distingue :

- **Les zones AU1** couvrent des terrains appartenant à la Zone d’Aménagement Concertée de Gourdis.
- **Les zones AU1p** couvrent des terrains appartenant à la Zone d’Aménagement Concertée de Gourdis situés dans le périmètre de protection des bâtiments de France.
- **La zone AU2** poursuit l’urbanisation proche du centre bourg vers la route de Dambat.
- L’ouverture à l’urbanisation des zones AU1, AU1p et AU2 est prévue en phase 2 du PLU, sous réserve d’être desservie par le réseau d’assainissement collectif public des eaux usées.

ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à usage industriel.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, non liés à une activité existante de quelque nature qu’ils soient.
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l’exception de celles autorisées à l’article 2.

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

- Toutes les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPRN sécheresse.
- Sont autorisées les constructions nouvelles ou extensions à usage d’habitat ou d’activité y compris les installations classées à condition :
 - de ne pas entraîner d’accroissement des nuisances pour le voisinage,
 - d’être réalisées dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble,
 - d’être raccordée au réseau d’assainissement collectif des eaux usées,
 - d’être compatible aux orientations d’aménagement et de programmation.

- Au titre de l’article L123-1-5-16° du code de l’urbanisme, chaque opération d’ensemble réalisée dans les zones AU doit respecter un pourcentage de 10% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE AU - 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l’article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès peut être interdit sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3- Dans le cadre de division de terrain, les accès devront être regroupés.
- 4- Pour toute opération, il n’est autorisé sur les voies départementales qu’un seul accès sécurisé pour les véhicules.
- 5- Caractéristiques des voies :

En AU1 et AU1p :

Les caractéristiques des voies doivent respecter les dispositions du plan d’aménagement de la ZAC Gourdis.

En AU2 :

La largeur minimale plate-forme (chaussée et trottoirs) de la voirie est fixé à :

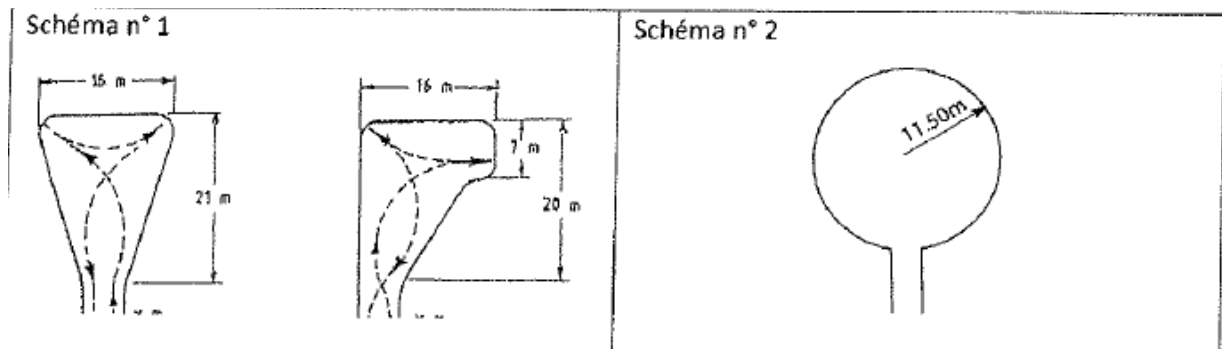
- 4,50 m pour les opérations desservant moins de 5 lots
- 6,00 m pour les opérations desservant de 5 à 10 lots
- 8,00 m pour les opérations desservant de 11 à 20 lots
- 10, 00 m pour les opérations desservant plus de 20 lots.

A partir de 5 lots jusqu’à 20 lots, il sera exigé un trottoir de largeur minimale de 1,40 m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 m. Les trottoirs ne pourront pas avoir une largeur inférieure à 1,50 m.

- 6- Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
 - Pour les opérations inférieures ou égales à 6 lots, l’aire de retournement pourra être réalisée selon le schéma n°1 ci-dessous. Dans ce cas, une ou plusieurs aires de présentation des déchets devra(ont) être prévue(s), à l’entrée de l’opération, en limite du domaine public. Elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l’opération et intégrée(s) dans le paysage.
 - Pour les opérations supérieures à 6 lots, l’aire de retournement devra être impérativement réalisée selon le schéma n°2 ci-dessous.

Ces dispositions s’appliquent également pour les voies en impasse à l’intérieur d’opération d’ensemble.



ARTICLE AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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 :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

2.2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3– Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement 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 devra être faite par des câbles

posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l’architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

4- Collecte des déchets urbains

Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s’intégrer à l’opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.
- Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.
- Pour toutes les zones les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter à 15 mètres minimum de l’axe des RD 29, RD 63 et RD 63d.
- En zone AU1 et AU2, les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter soit en limite de l’emprise actuelle ou projetée des voies communales, soit à 3 mètres minimum.
- En zone AU1p les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter soit en limite de l’emprise actuelle ou projetée des voies communales, soit à 5 mètres maximum.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit s’implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Les annexes dont la hauteur de faîtage n’excède pas 3,5 mètres peuvent s’implanter en limite séparative.
Des implantations en limites séparatives sont admises dans les opérations d’ensemble proposant de l’habitat mitoyen.
- Les piscines doivent s’implanter à une distance d’1 mètre minimum des limites séparatives.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.
- Dans les zones AU1 et AU1p couvertes par une zone non-aedificandi, les dispositions de recul s’appliquent également à partir de la limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
La hauteur maximale est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d’intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, ...

ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les constructions nouvelles seront par le volume, les proportions, les teintes, harmonisées avec le bâti environnant. Elles devront s’adapter au terrain naturel.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Toitures : Les couvertures seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé. Les toitures de 2 ou 4 pentes entre 30 et 35% seront privilégiées, sauf si l’architecture exige un autre type de toiture contemporaine (toit plat, toiture terrasse, ...)

Les finitions et teintes se référeront à la palette « Midi toulousain» SDAP Haute-Garonne.

Clôtures : La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,80 mètre.

La hauteur maximale des murs pleins est de 0,50 mètre. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit.

ARTICLE AU - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l’implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

Il est exigé :

- Habitation : 2 places stationnement par 100 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de plancher de l’établissement ouverte au public ;
- Bureaux : 1 place par 30 m² de surface de plancher ;
- Constructions à usage artisanal : 1 place par 40 m² de surface de plancher ;
- Hôtel – Restaurant : 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle de restaurant.

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

En cas d’impossibilité de réalisation sur l’unité foncière, le constructeur doit se soumettre aux dispositions de l’article L123-1-12 du code de l’urbanisme, permettant de répondre aux mêmes conditions de stationnement soit dans des parc privés ou publics situés à proximité, soit par le versement d’une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l’article L.332-7-1 du code de l’urbanisme.

Les places de stationnement aménagées doivent respecter les législations, réglementations et prescriptions en vigueur.

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

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Non réglementé

3- Espaces libres et plantations :

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 1 du règlement)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Toute opération d’ensemble doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs, dont au moins une superficie d’espaces verts d’un seul tenant représentant 10% de l’emprise foncière.

Ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) par 50 m² d’espace non occupé par les chaussées.

ARTICLE AU - 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE AU - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONES AU0 – AUX0

- **Les zones AU0** sont à caractère naturel, insuffisamment ou non équipé par les réseaux publics. Ce sont des réserves foncières destinées à une urbanisation future après modification ou révision du PLU, à condition d’être raccordées à l’ensemble des réseaux publics de desserte, y compris le réseau d’assainissement collectif des eaux usées, et de la réalisation d’opérations d’aménagement d’ensemble.
- **La zone AUX0** est destinée à une extension future de la zone d’activité après équipement de la zone, suite à une modification ou révision du PLU.

ARTICLE - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés à l’article 2.

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

Toutes les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPRN sécheresse.

Pour l’ensemble des zones les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE - 3 : ACCES ET VOIRIE

Tous les accès sur les routes départementales devront respecter des principes de sécurité pour être autorisés.

La desserte à la zone AUX0 sera assurée par l’accès existant au niveau de la zone UX qui se connecte à la RD 29.

ARTICLE - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE -11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE - 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
--

ZONE A

Ce sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- **Des zones A** à vocation agricole.
- **Un périmètre tramé « Archéologie »** correspondant au site archéologique de la station néolithique du Moulin à protéger tel qu’il a été recensé par le Service Régional de l’Archéologie.
- **Un périmètre tramé « Inondation »** en bordure du ruisseau de Villaudric.

ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l’exception de ceux visés à l’article 2.

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

- Toutes les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPRN sécheresse.
- Toutes les constructions doivent respecter les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
- L’extension et l’aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu’ils soient distants de plus de 100 mètres d’une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU), 50 mètres des secteurs Ah et Nh.
- L’extension et l’aménagement de 30% supplémentaire de la surface de plancher des constructions à usage d’habitation existantes et liées à une activité agricole à la date d’approbation du présent règlement.
- « La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d’urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu’il a été régulièrement édifié ».
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l’exploitation agricole :
 1. les bâtiments techniques (stockage de production agricole, bâtiment d’élevage, abris pour animaux, bâtiment d’abri/stockage pour du matériel agricole, pépinières, bâtiment de transformation/conditionnement de

production de l’exploitation), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques ;

2. les constructions à usage d’habitation implantées à moins des 100 mètres des bâtiments principaux d’exploitation existants ou projetés sous réserve de justifier de la nécessité d’une surveillance permanente et rapprochée de l’exploitation. Un seul logement est admis par exploitation. Une distance supérieure pourra être autorisée en cas d’impossibilité à démontrer (topographie des lieux, application d’autres réglementations, ...)

- La construction, sans fondations, d’abris simples et de serres démontables à condition qu’ils ne portent pas atteinte à l’activité agricole.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L’aménagement et l’extension des constructions existantes à usage d’habitation et non liées à une activité agricole à la date d’approbation du présent règlement, d’une part à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et d’autre part sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants, et dans la limite de 30% supplémentaire de la surface de plancher totale.

Dans le périmètre tramé « archéologie » :

Toute construction, tout aménagement et toute utilisation du sol existant en zone agricole A sont autorisés sous réserve de la consultation du Service Régional de l’Archéologie. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges du site.

Dans les périmètres tramés « Inondation » :

Sont autorisés l’aménagement et l’extension des constructions existantes dans les zones inondables identifiées par la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) à la date d’approbation du présent règlement, conformément aux prescriptions du règlement du document de référence des services régional de l’Etat.

Les aménagements et extensions autorisés doivent être réalisés au dessus de la côte des plus Hautes Eaux Connues (HEC).

ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE

1– Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.
- Il est interdit de créer de nouveaux accès sur les routes départementales où seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.

- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit l’extension ou la réalisation par la commune d’équipements publics, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes, ou, en l’absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

Des dérogations à l’obligation de réaliser des installations collectives de distribution d’eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d’alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Une autorisation préfectorale pour l’utilisation d’eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

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 :

Il est rappelé que l’évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d’eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée à un dispositif d’assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l’imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l’occupation, la configuration ou l’environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s’il existe.

En l’absence de réseau ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE A - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

- Les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres par rapport à l’axe des RD 29 et RD 29g pour les habitations et 10 mètres de l’axe pour les autres constructions ;
 - 10 mètres par rapport à l’axe des RD 63, RD 63d, RD 14b et RD 87 pour les habitations et 8 mètres de l’axe pour les autres constructions ;
 - 6 mètres par rapport à l’emprise des autres voies publiques et chemins d’exploitation.
- Des implantations différentes pourront être admises :
- lorsqu’il s’agit de compléter un alignement des façades existant ;
 - pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit s’implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les piscines doivent s’implanter à une distance d’1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d’eau ;
- 150 mètres par rapport à la limite actuelle ou projetée de l’unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l’emplacement réservé n°15.

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

Non réglementé

ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Cette hauteur est portée à 12 mètres à la sablière pour les autres constructions liées à l’activité agricole.

Cette règle ne s’applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l’imposent.

ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...).

La pose d’antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

Dispositions particulières concernant l’architecture traditionnelle et le bâti ancien

Les restaurations des bâtiments d’architecture traditionnelle de qualité se feront à l’identique de la construction d’origine. Les rénovations et extensions du bâti ancien respecteront les principes suivant :

Toitures : Les couvertures doivent être exclusivement en tuiles canal de teinte rouge ou brun foncé nuancé, et leur pente de 30 à 35%. Les débords de toit respecteront les dispositions d’origine : corniches, génoises, débords simples,... Les gouttières seront en zinc.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau. Les baguettes d’angle sont interdites.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées, le sablage est à proscrire, et les éléments en brique seront restaurés à l’aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d’origine.

Toute la modénature existante et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Teintes : Les finitions et teintes se référeront à la palette « Midi toulousain » SDAP Haute-Garonne.

Ouvertures : Elles conserveront la composition des façades et les rapports existants

Menuiseries : Elles seront en bois et peintes. Les volets existants seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce.

Les portes de garage seront en bois plein, sans occlus, faites d’éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés.

Disposition particulières concernant les nouvelles constructions

Les constructions nouvelles seront par le volume, les proportions, les teintes, harmonisées avec le bâti environnant. Les couvertures seront en tuile de surface courbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé. Les toitures de 2 ou 4 pentes entre 30 et 35% seront privilégiées, sauf si l’architecture exige un autre type de toiture contemporaine (toit plat, toiture terrasse, ...)

Les finitions et teintes se référeront à la palette "Midi toulousain" SDAP Haute-Garonne".

Toutes les constructions devront s’adapter au terrain naturel.

Clôtures

La totalité des éléments de clôture y compris les haies sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 1,80 mètre.

La hauteur maximale des murs pleins est de 0,50 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d’angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardage, ..) est interdit.

Dans les secteurs tramés « Inondation » les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

Constructions à usage d’activité agricole :

1 – Les constructions devront s’adapter au mieux à la pente du terrain naturel. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l’activité exercée seront prises en compte.

2- Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc) sera obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois.

3- Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables seront autorisés sous réserves qu’ils s’intègrent à l’environnement du site, et qu’ils n’entraînent pas de nuisances incompatibles avec l’affectation des parcelles riveraines.

ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l’implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

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

1- Espaces boisés classés :

Néant

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Non réglementé

3- Espaces libres et plantations :

L’autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d’une plantation ou d’un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l’ouvrage ou à la réalisation de l’aménagement.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Non réglementé

ARTICLE A - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE A - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s’agit de secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone N comprend :

- **Les zones N1** à protéger en raison de leur intérêt paysager, environnemental et jouant le rôle de corridors écologiques d’intérêt local. Cette zone intègre un périmètre tramé « Inondation ».
- **Des zones N2** de taille et de capacités limitées, où seuls des équipements publics ou d’intérêt collectif peuvent être autorisés 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.
- **Des zones N3** couvrent des terrains accueillant des plantes bénéficiant d’une protection réglementaire. .

ARTICLE N -1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol non mentionnées à l’article 2.

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

Pour toutes les zones :

- Toutes les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières prescrites dans le PPRN sécheresse.
- Toutes les constructions doivent respecter les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Zones N1 : sont autorisés

- Les constructions et aménagements à usage d’écuries dans le secteur de La Pandoule. En aucun cas, les constructions autorisées ne doivent être à usage d’habitation.
- L’aménagement et l’extension des constructions existantes à usage d’habitation à la date d’approbation du présent règlement, d’une part à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et d’autre part sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants, et dans la limite de 30% supplémentaire de la surface de plancher totale.

Zones N2 : sont autorisés

- les installations et la construction de bâtiments nécessaires à l’accueil d’une unité de traitement des eaux usées,
- la réalisation d’un terrain de sports et des vestiaires ;

Dans les périmètres tramés « Inondation » :

Sont autorisés l’aménagement et l’extension des constructions existantes dans les zones inondables identifiées par la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) à la date d’approbation du présent règlement, conformément aux prescriptions du règlement du document de référence des services régional de l’Etat.

Les aménagements et extensions autorisés doivent être réalisés au dessus de la côte des plus Hautes Eaux Connues (HEC).

ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

1– Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l’incendie, et de la protection civile.
- Il est interdit de créer de nouveaux accès sur Les routes départementales où seuls les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage.
- La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit l’extension ou la réalisation par la commune d’équipements publics, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L’alimentation en eau potable et l’assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d’alimentation en eau potable et d’assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable de caractéristiques suffisantes, ou, en l’absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme

au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application des lois en vigueur.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique.

Une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine doit être préalablement obtenue.

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 :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

2.2 – Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales dans la mesure du possible conservées, puis infiltrées dans les sols.

Si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux doivent être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire ou réduire l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel ainsi que le traitement des eaux.

3– Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, elle ne doit pas émerger du plan de celle-ci.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture.

ARTICLE N - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

- Les constructions ou installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à :
 - 15 mètres par rapport à l’axe des RD 29 et RD 29g pour les habitations et 10 mètres de l’axe pour les autres constructions ;
 - 10 mètres par rapport à l’axe des RD 63, RD 63d, RD 14b et RD 87 pour les habitations et 8 mètres de l’axe pour les autres constructions ;
 - 6 mètres par rapport à l’emprise des autres voies publiques et chemins d’exploitation.
- Des implantations différentes pourront être admises :
- lorsqu’il s’agit de compléter un alignement des façades existant ;
 - pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit s’implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) avec un minimum de 3 mètres.
- Les piscines doivent s’implanter à une distance d’1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul de 3 mètres minimum.

Toute construction doit respecter un recul minimum de :

- 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d’eau ;
- 150 mètres par rapport à la limite actuelle ou projetée de l’unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l’emplacement réservé n°15.

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

Non réglementé

ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

ARTICLE N - 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation administrative.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

2 – Espaces boisés et plantations existantes :

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

3- Espaces libres et plantations :

L’autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d’une plantation ou d’un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l’ouvrage ou à la réalisation de l’aménagement.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d’ensemble :

Néant

ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXE 1

CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES

Les essences seront de préférence choisies dans la sélection proposée par le CAUE du Tarn, adaptée au climat et au paysage des plaines et terrasses de la Garonne, du Tarn et de l’Aveyron.

- **Feuillus à grand développement** : Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Frêne commun, Charme commun, Alisier terminal, Orme, Robinier faux-acacia, Pommier, Poirier, Prunelier, Merisier.
- **Arbre en milieu humide** : Chêne pédonculé, Aulne glutineux, Frêne commun, Peuplier noir, Saule blanc, Sale marsault.
- **Conifères (isolés ou en alignement)** : Cèdre de l’Atlas, Pin parasol.
- **Arbustes** : Troène, Cornouiller sanguin, Sureau noir, Viorne, Fusain, Noisetier.
- **Haie** : Aubépine, Buis, Chèvrefeuille des bois, Cornouiller, Eglantier, Fusain d’Europe, Laurier sauce, Néflier, Noisetier, Prunellier, Sureau noir, Viorne obier, Troène des bois.

ANNEXE 2

LEXIQUE DES TERMES D'URBANISME

Accès

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fond voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Adaptations mineures

Par adaptation mineure, il faut comprendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

Alignement

Limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chéneau

Conduit collectant les eaux de pluie à la base du pan de toiture.

Construction annexe

C'est le bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri pour mettre le bois, ...

Continuité / Discontinuité

C'est la caractéristique d'implantation des façades des constructions le long d'une voie, les unes par rapport aux autres.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le COS fixe la densité maximale de construction admise sur un même terrain. Multiplié à la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Exemple :

Pour un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,1

On peut construire $1000 \times 0,1 = 100$ m² de surface de plancher.

Emplacement réservé

Ce sont les emprises destinées à la réalisation future d'équipements publics dont les bénéficiaires, destinations et emprises sont précisés sur le plan de zonage.

Emprise au sol

C’est la surface projetée au sol des bâtiments.

Elle est exprimée en pourcentage déterminant la surface bâtie au sol, par rapport à la surface du terrain.

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Dans les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage, tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdits.

Les coupes et abatages d’arbres sont soumis à autorisation.

Ilot

Groupe d’immeubles bâtis ou non, délimité soit par des rues visibles, soit par des obstacles naturels ou artificiels bien déterminés tels que : cours d’eau, voies ferrées, canaux de navigation, ...

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées, elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Plateforme

La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Surface de plancher

Article R112-2 du code de l’urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l’épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l’extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d’une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d’accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l’habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d’un groupe de bâtiments ou d’un immeuble autre qu’une maison individuelle au sens de [l’article L. 231-1](#) du code de la construction et de l’habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie privée

Chemin constituant la propriété privée du propriétaire et, en vertu de son droit de propriété, celui-ci peut interdire à quiconque tout droit de passage ou d'accès à ces chemins. L'usage lui est réservé, ainsi qu'à ses ayants droits.

La circulation sur un chemin privé peut être ouverte aux bénéficiaires de servitudes de passage.

ANNEXE 3

PALETTE DES TEINTES MIDI-TOULOUSAIN

L'utilisation de certaines références (suivies d'un °) pourra être limitée à des cas particuliers : un bâtiment isolé ou présentant un caractère architectural spécifique. Les autres teintes ont un domaine d'utilisation plus large.

Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte :

1. la situation de l'immeuble ou de la maison et son environnement naturel ou bâti.
2. le caractère architectural propre du bâtiment.

Par ailleurs, cette palette n'étant pas exhaustive, il n'est pas exclu de pouvoir proposer une teinte hors palette.

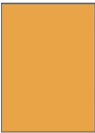
Utilisation de la palette

Les teintes de cette palette sont proposées pour répondre à toute demande concernant le choix des couleurs pour les menuiseries et les ferronneries, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la restauration d'un bâtiment existant. Celles-ci dépendent de la couleur de la maçonnerie car il est nécessaire de rechercher une harmonie d'ensemble. Voir compositions colorées ci-dessous.

La gamme de teinte à retenir pour les menuiseries et les ferronneries doit être choisie sur une seule ligne, en déclinant les teintes du plus clair au plus foncé. Les références des teintes proviennent d'un système universel de classement des couleurs : le Natural Color System (NCS), l'un des systèmes les plus répandus et les plus appliqués au monde. Basé sur la manière dont l'être humain perçoit les couleurs, il permet de leur donner une notation précise basée sur le jaune (Y), le vert (G), le bleu (B) et le rouge (R). La référence exprime la clarté de la couleur (de 10 pour les clairs à 90 pour les foncés), sa saturation (de 10 à 70 selon le degré) et sa tonalité (composition de la teinte). Par exemple, la référence 1020 G30Y indique qu'il s'agit d'un vert (G) avec 30% de jaune (Y) très clair (10) et peu saturé (20). Dans la palette, les teintes sont classées dans un ordre croissant de clarté et de saturation au sein de chaque tonalité ou gamme de couleurs.

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

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

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

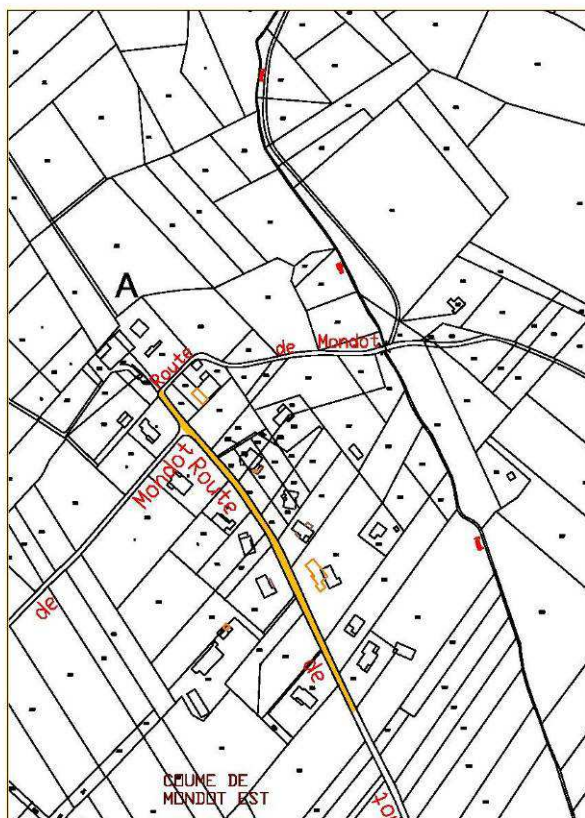
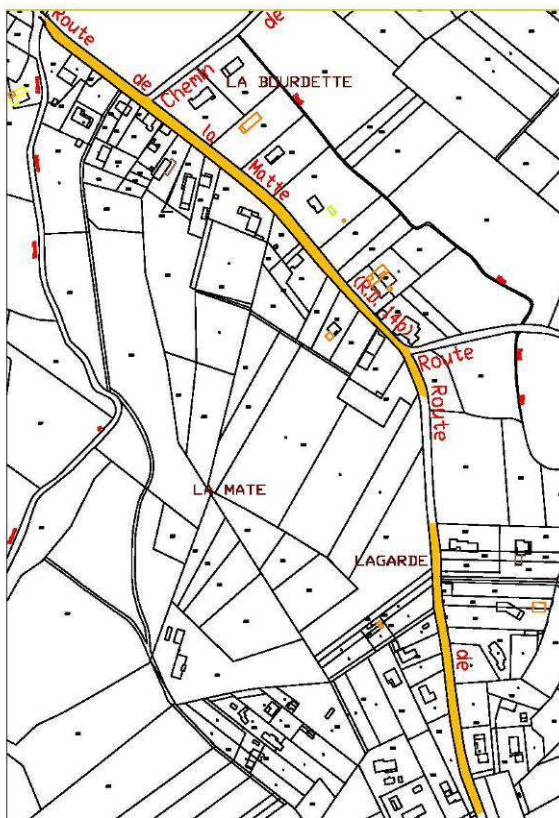
ANNEXE 4

VOIES DE REFERENCE UTILISEES POUR LA DELIMITATION DE LA LIMITE DES ZONES UC2

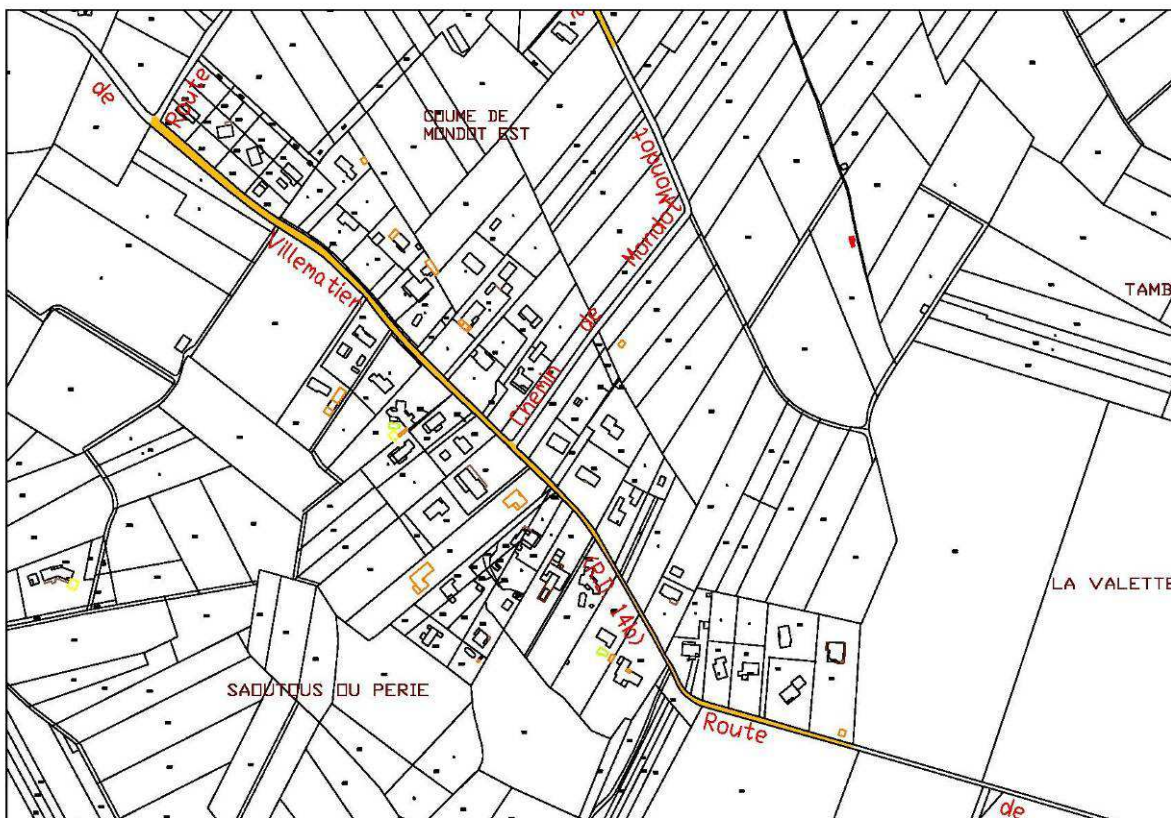
Chemin des Moureaux – Bordeneuve



La Bourdette – Lagarde – Mondot



Sautous



Sayrac – Route de Villemur

