

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES .....	5
ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF .....	7
ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE.....	7
ARTICLE 7 – INSTALLATIONS DIVERSES .....	7
ARTICLE 8 – DEMOLITIONS .....	7
ARTICLE 9 – CLOTURES.....	7
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</b>	<b>8</b>
<b>Caractère de la zone .....</b>	<b>8</b>
ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	8
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE.....	9
ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	11
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	12
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	12
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	13
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL.....	14
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES.....	14
ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	16
ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	17
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	18
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>19</b>
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....</b>	<b>19</b>
ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	19
ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	20
ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE.....	21
ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	22
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	22
ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	22

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	23
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	24
ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL.....	25
ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES.....	26
ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	28
ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	30
ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	30
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0 .....</b>	<b>31</b>
ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	31
ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	31
ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE.....	31
ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	31
ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	32
ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	32
ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	32
ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	32
ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL.....	32
ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE.....	32
ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	32
ARTICLE AU0 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	32
ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	32
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>33</b>
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</b>	<b>33</b>
<b>Caractère de la zone .....</b>	<b>33</b>
ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	33
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	33
ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE.....	34
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	35
ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	36
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	36
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	36
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	37
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL.....	37
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	37
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE.....	37
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	39
ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	39
ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	39
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>40</b>
<b>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</b>	<b>40</b>

---

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	41
ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	41
ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE .....	42
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	42
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	43
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	43
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	43
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	44
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL .....	44
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	44
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES .....	44
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	46
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	46
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	47

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.4 à R.123.10 du Code de l'Urbanisme.  
Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan de zonage dit « règlement graphique ».

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTLAUR.

### ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Demeurent applicables les articles suivants du code de l'urbanisme :

- R111.2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- R111.4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques,
- R111.15, relatif à la préservation de l'environnement,
- R111.21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en :

- **zones urbaines,**
- **zones à urbaniser,**
- **zones agricoles et**
- **zones naturelles:**

Les zones urbaines sont :

**La zone UA :** Zone constructible correspondant à la zone urbanisée du village dans laquelle il est notamment souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants comme l'intégration de constructions neuves, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.  
Ce secteur est équipé d'un réseau collectif d'assainissement.

Cette zone comprend deux sous - secteur :

- **UAa** pour identifier les secteurs où une l'urbanisation sera autorisée avec un assainissement non collectif.
- **UAb** pour identifier un ensemble de constructions situé au carrefour de la RD16 et de la RD95.

Les zones à urbaniser sont :

**La zone AU :** Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions et de sa connexion avec les zones déjà urbanisées. Cette zone pourra être urbanisée par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble<sup>1</sup> en respectant les principes d'aménagement énoncés par les orientations d'aménagement du présent dossier de P.L.U.

<sup>1</sup> *Opération d'aménagement d'ensemble :* "opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé".

Trois secteurs sont identifiés :

- Le secteur **AUz** correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Bourdette créée par délibération du Conseil de Communauté du 2 avril 2007, destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation.
- Le secteur **AUx** d'En Capel-Bonnefoy, destiné à accueillir principalement des constructions à destination d'activités tertiaires, de services et de commerces, ainsi que des équipements collectifs.
- Le secteur **AUy** d'En Capel-Bonnefoy destiné à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation ainsi que des équipements collectifs.

**La zone AU0** : Zone à caractère naturel, fermée temporairement à l'urbanisation car ne disposant pas en périphérie et en quantité suffisante des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions. L'ouverture à l'urbanisation interviendra par une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Deux sites sont délimités situés à :

- Bourdette
- En Capel

#### Les zones agricoles :

**A** : Zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone couvre un secteur **Ah** qui comprend des constructions situées dans le périmètre de la zone agricole, qui pour l'essentiel n'ont pas de lien avec une exploitation agricole, mais qu'il est souhaitable de pouvoir faire évoluer pour garantir leur pérennité.

#### Les zones naturelles :

**N**: Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend

- un secteur **Nh** qui comprend des constructions qu'il est souhaitable de pouvoir faire évoluer pour garantir leur pérennité.
- un secteur **NI** qui, en favorisant le caractère végétal et sans porter atteinte aux milieux naturels et éléments paysagers autorise le développement des ateliers municipaux et l'édification de certains équipements, notamment à vocation de jeux et de loisir et leurs accessoires, ainsi que les dispositifs de rétention des eaux de pluies et de lutte contre l'incendie . Il se divise en deux sous-secteurs NI1 et NI2.

Le règlement graphique mentionne également :

- des espaces boisés classés dans lesquels sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général
- des zones soumises à des risques d'inondation
- des zones soumises à des nuisances sonores.

#### **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 (article L 123.1 du Code de l'urbanisme).

---

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

**ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure sont autorisés sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la zone concernée.

**ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

Est autorisée la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**ARTICLE 7 – INSTALLATIONS DIVERSES**

Les ouvrages tels qu'antennes, paraboles, paratonnerres,... seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public.

Les installations de télécommunications (antennes, faisceaux, hertzien, installations techniques ...) nécessaires à l'exécution d'un service public devront faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

**ARTICLE 8 – DEMOLITIONS**

Par délibération en date du 27 février 2009, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalable avant tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R421.27 du code de l'urbanisme)

**ARTICLE 9 – CLOTURES**

Par délibération en date du 27 février 2009, le conseil municipal a soumis sur l'ensemble de son territoire, l'édification de clôtures à déclaration préalable (R 421.12 du code de l'urbanisme)

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

La zone UA correspond aux centres urbanisés de Montlaur dans lesquels il est notamment souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants mais aussi l'intégration de constructions neuves en vue de redonner un caractère et une morphologie structurée au village.

Cette zone comprend un secteur :

- UAa où la construction sera autorisée avec un assainissement non collectif.
- UAb pour identifier un ensemble de construction situé au carrefour de la RD16 et de la RD95.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondation, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.

Au règlement graphique est repérée, selon la légende, de part et d'autre de la RD 16, voies classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent se soumettre aux exigences d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009
- Dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (articles L.130-1 et suivants, R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009.
- Toute demande de travaux ou occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation du Préfet de Région, Service Régional d'Archéologie.

#### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping.
- Les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition et de déchets.



- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.
- En zone inondable classée en aléas fort, toute construction nouvelle, à l'exception de celles prévues à l'article 2

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations,
  - En zone d'aléas fort, les extensions de constructions existantes et les annexes, dans la limite de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol et qu'elles soient édifiées avec le premier plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
  - En zone d'aléas moyen ou faible, les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les annexes à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol et qu'elles soient édifiées avec le premier plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- Pour toutes opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, 20 % au moins du nombre des logements créés doivent être des logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - De correspondre à des besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination dominante de la zone.
- Les pylônes, paratonnerres, antennes à condition que leur implantation soit déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leurs couleurs et leur disposition et qu'ils soient le moins visibles depuis l'espace public.
- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme.
- Dans la zone de bruit repérée au document graphique, les bâtiments à construire devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique minimum conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès. Cette notion de sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- du ramassage des ordures ménagères, lorsque celui-ci est prévu devoir utiliser l'accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Sur la RD 16: Tout nouvel accès individuel est interdit.
- Sur les autres voies départementales : Les accès individuels nouveaux sont autorisés, dans la limite d'un accès par unité foncière, à condition que le terrain ne soit pas desservi par une autre voie.

### **Voirie :**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 40 mètres, devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour ou de tourner.

### **Pistes cyclables et cheminements piétons :**

La largeur des cheminements piétonniers ou cyclables autres que ceux intégrés à la plate-forme de la voie ne pourra être inférieure à 2,5 m .

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

#### **A - eaux usées :**

##### **En zone UA :**

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
  - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'origine commerciale ou artisanale, si elle est autorisée et le nécessite, pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **En secteur UAa :**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » du Sicoval.  
Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduelles d'origine commerciale ou artisanale, si elle est autorisée et le nécessite, pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **B - Eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En l'absence ou insuffisance du réseau, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **3 – Electricité – Téléphone et assimilés**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres, seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble ainsi que, dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette des constructions isolées.

La desserte en radiotélévision et autres réseaux de télécommunication des bâtiments comprenant plusieurs logements sera assurée au moyen d'un réseau communautaire.

### **4 – Collecte des déchets urbains**

Les dispositifs devront prendre en compte les prescriptions énoncées dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un ou plusieurs locaux seront réservés au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Leur localisation sera déterminée en accord avec les services compétents gestionnaires ; ils devront s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de composition et au paysage de l'opération.

## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif : Non réglementé
- Terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif :

L'unité foncière devra présenter les caractéristiques répondant aux normes en vigueur relatives à l'autorisation de mettre en place un assainissement non collectif. L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsqu'il n'y a pas création d'un logement nouveau ou que les constructions ou aménagements ne sont pas productifs d'eaux usées nouvelles.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations valant division, les dispositions énoncées ci-avant s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

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

Les dispositions ci-dessous concernent également les voies, chemins piétons et espaces collectifs privés ; elles s'appliquent aux terrains d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations valant division, elles s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction nouvelle doit être implantée :

1 - Le long de la RD16 et de la RD95, avec un recul minimum de 4 m par rapport à la limite d'emprise.

2 – Dans le secteur UAb, à l'alignement ou en recul de l'alignement de la rue de Saint-Lautier (RD 16) et de la route de Donneville (RD 95) d'une distance au moins égale à 4 mètres.

3 - Le long des autres voies :

- à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée),
- ou
- avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise.

4 – En bordure des voies piétonnes ou cyclables ou des espaces verts :

- à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée),
- ou
- avec un recul minimum de 3 m de la limite d'emprise.

5 - Le long de la voie ferrée, avec un recul minimum par rapport à la limite du domaine ferroviaire de 20 mètres pour des constructions à destination d'habitation, 10 mètres pour les autres constructions.

6 – Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à une distance inférieure à celles énoncées aux paragraphes 1 à 5 ci dessus seront autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

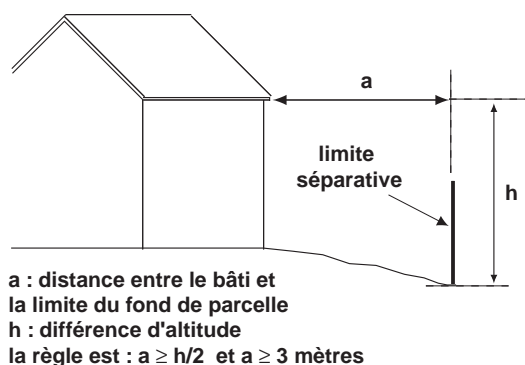
## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations valant division, elles s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

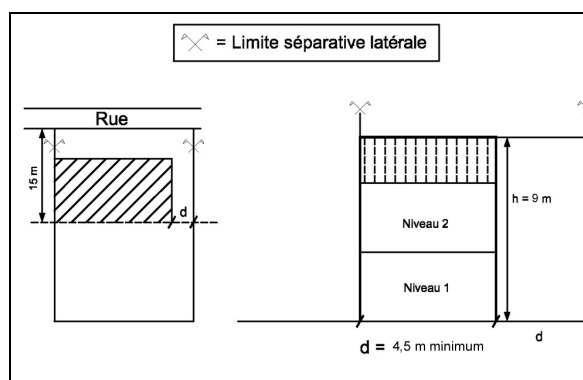
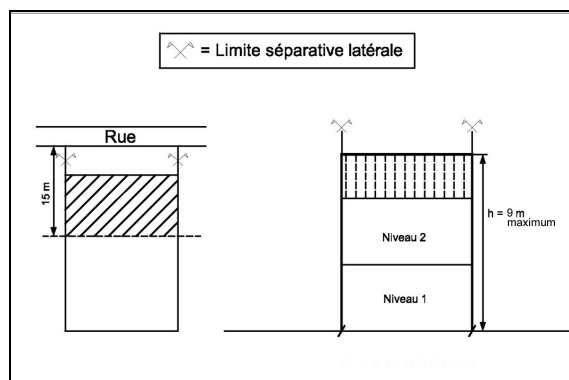
Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

• Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



- Soit en limite séparative
  - à condition que la longueur cumulée de tous les bâtiments, mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 16 mètres.
  - dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas la hauteur maximale admise à l'article UA 10.



Au delà de la bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres au point haut (faîtement ou acrotère), ni 2,70 mètres mesurés sur la limite séparative à la sablière ( sise au bas du versant de la toiture).

Dans le secteur UAb, les constructions pourront être implantées sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative d'une distance au moins égale à 2 mètres pour la hauteur maximale admise à l'article UA 10.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour la réalisation de piscine hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m, pour lesquelles le recul minimum par rapport à la limite séparative est fixé à 2 mètres mesuré à compter du bord intérieur du bassin.
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus, lesquels seront admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Deux constructions à usage d'habitation édifiées sur un même terrain doivent être distantes d'au moins 6 m.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas (au niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) de la construction au faîtage du toit ou en cas de toit en terrasse, à son point le plus haut (acrotère).

Elle ne pourra excéder 9 mètres ni dépasser deux niveaux apparents (R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.
- aux ouvrages annexes tels que les souches de cheminées, les antennes....

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

### Dispositions générales

En aucun cas les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Toute restauration, modification partielle ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Sont interdits

- toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Les annexes devront présenter une architecture homogène avec celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'édification sur un même terrain d'une construction à destination artisanale et d'une construction à destination d'habitation, cette dernière devra faire partie intégrante de la construction artisanale et présenter une architecture homogène.

### Dispositions particulières

#### 1 - Aspect extérieur

##### 1.1. Façades et murs

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural du village.

De façon générale les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant le blanc. Ils doivent être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les bardages sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans un ensemble architectural cohérent et le paysage environnant

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des autres façades.

## 1.2. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Sauf dans le cas des toits cités à l'alinéa suivant ; les matériaux de couverture des toits présentant une pente apparente doivent être obligatoirement : La tuile demi-ronde, la tuile canal ou ses dérivés, de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale ; leur pente doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures plates, en terrasse ou végétalisées, ou de forme courbe, caractéristique d'une architecture contemporaine sont autorisées.

## 1.3. Percements et menuiseries

Les percements doivent par leur dimension, leur forme et leur localisation permettre un équilibre de la composition générale de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces

Les couleurs des menuiseries, des volets et celles des fenêtres doivent être en harmonie entre elles ainsi qu'avec celle de la façade du bâtiment et être choisies dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

1.4 Les dispositions des paragraphes 1.1,1.2 et 1.3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de jardin et aux couvertures de piscine.

## 1. 5. Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables en toiture ou en façade

Sont admis en toiture les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...). Ils devront être soit intégrés dans la couverture ou dans un plan parallèle au versant de la toiture soit masqués.

Les dispositifs en façade devront être compatibles avec l'architecture du bâtiment.

## **2 – Antennes de télécommunication et téléphonie mobile**

Les pylônes et mâts de téléphonie mobile ou autres seront peints ainsi que leurs superstructures (échelles, éléments d'antennes...), d'une couleur facilitant l'intégration au site. La couverture des éventuels bâtiments sera en tuile comme mentionné au paragraphe 1.2 ci-dessus.

La clôture sera de type plastifié vert ou de type panneaux rigides verts

## **3 – Adaptation de la construction au terrain**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief existant.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de garages en sous-sol.

## **4 – Soutènement des terres**

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

## **5 – Clôtures**

### **5.1 Dans tous les secteurs :**

- En façade de rue, les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages...) ou matériaux de synthèse sont interdits.

- De part et d'autre des entrées, les maçonneries supportant le portail et intégrant éventuellement les coffrets techniques sont autorisées ; elles pourront atteindre une hauteur maximale de 2 m et être prolongées par un mur de même hauteur sur une longueur cumulée maximale de 4 m.

## **5.2 En zone UA :**

### **A - Hors zones inondables :**

#### **+ Les clôtures en façade sur rue :**

Si elles sont constituées d'un grillage, elles devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale le dissimulant d'une hauteur maximale de 2 m.

Si elles sont constituées d'un muret maçonné, celui-ci aura une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,20 m et pourra être doublé d'un grillage et/ou d'une haie végétale. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 m. Les murets devront être enduits sur les deux faces en harmonie avec la construction principale.

#### **+ Les clôtures sur limites séparatives :**

Si elles sont constituées d'un grillage, elles devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale ou d'un rideau d'arbustes.

Si elles sont constituées d'un mur plein, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,20 mètres. Cette hauteur maximale admise est portée à 1,80 mètres sur une longueur continue maximale de 10 m sur chaque limite séparative. Les murets devront être enduits sur les deux faces en harmonie avec la construction principale.

### **B - Dans la zone inondable :**

Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes. A l'exception des ouvrages mentionnés au 5.1, elles doivent être constituées de végétaux lesquels peuvent dissimuler une clôture grillagée qui en aucun cas ne devra dépasser une hauteur de 1,50 mètres.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

## **5.3 En secteur UAa :**

Elles doivent être constituées de haies vives ou arbustives d'espèces locales, doublées ou non par un grillage à mailles larges (supérieures à 5 cm) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en murs maçonnés sont interdites, à l'exception des ouvrages mentionnés au 5.1

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Chaque fois qu'une construction ou un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **1 – Constructions**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche

#### **1.1 Constructions à destination d'habitation**



- dans le cas d'une SHON créée inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> : 0 emplacement de stationnement
- dans le cas d'une SHON créée supérieure à 30 m<sup>2</sup> :
  - pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 emplacements de stationnement
  - par tranche supplémentaire de 70 m<sup>2</sup> de SHON créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1,5 emplacement de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 emplacement par logement.

### 1.2. Constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON

### 1.3. Constructions à destination de commerces

- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de deux emplacements

### 1.4. Constructions à destination d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

### 1.5. Ecoles

Il est exigé 2 places de stationnement par classe.

## **2. Opérations d'aménagement d'ensemble**

En plus des emplacements énoncés au paragraphe 1 ci-dessus, il est exigé sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération :

- Dans les lotissements et opérations assimilées portant divisions foncières : 1 emplacement par lot.
- Dans les groupes d'habitation valant ou non division : 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SHON.

**3. Pour les constructions et établissements** non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

## **4. Stationnement des cycles.**

Pour les constructions à usage artisanal, de bureaux ou de commerces, il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places) par 100 m<sup>2</sup> de SHON. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés mentionnés au règlement graphique selon la légende sont classés à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **2 –Espaces libres et plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de 10 lots ou plus ou dans le cas de groupes d'habitation valant ou non division, d'une surface hors œuvre nette à destination d'habitation supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en un espace vert commun d'un seul tenant accessible à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre le repos, la détente et le jeu. Cet espace devra être localisé et caractérisé (traitement, équipement...) sur le plan de masse ou le plan de

composition du projet. Il devra comporter par tranche de 20 lots ou 2000 m<sup>2</sup> de SHON, une aire de jeux extérieurs pour enfants (balançoires, toboggans...).

- Les surfaces non bâties ou non aménagées en voies de circulation, aires de stationnement, aires de stockage doivent être engazonnées ou plantées.

### **3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation-et espaces communs**

Les aires et emplacements de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 3 emplacements de voiture.

### **4 - Plantations sur les autres aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements de voiture.

La localisation des plantations doit permettre la meilleure intégration de l'aire de stationnement à son environnement.

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### En zone UA :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

### En secteur UAa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

Il est fixé à 0,20 lorsque le terrain est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En Secteur UAb : il n'est pas fixé de C.O.S.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

#### Caractère de la zone

La zone AU est une zone non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de sa localisation en continuité des zones urbanisées du village et de la proximité immédiate des viabilités nécessaires à son urbanisation. Les secteurs qui la composent devront être urbanisés notamment par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront être compatibles avec les « orientations d'aménagement » du présent dossier de P.L.U.

Trois secteurs sont identifiés :

- Le secteur AUz correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Bourdette créée par délibération du Conseil de Communauté du Sicoval, du 2 avril 2007,
- Le secteur AUy d'En Capel-Bonnefoy,
- Le secteur AUx d'En Capel-Bonnefoy à destination notamment d'activités tertiaires.

Au règlement graphique est repérée, selon la légende, de part et d'autre de la RD 16 et de la voie ferrée Toulouse -Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent se soumettre aux exigences d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009
- Dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (articles L.130-1 et suivants, R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009.

### ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans les secteurs AUy et AUz

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole,
- Les carrières,
- Les terrains de camping,
- Les caravanes isolées,
- L'entreposage de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs.

- Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition et de déchets.
- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

#### Dans le secteur AUx :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article AU 2.

### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Tous secteurs**

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans tenir compte des dispositions des articles AU3 à AU14
- Les pylônes, paratonnerres, antennes à condition que leur implantation soit déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leurs couleurs et leur disposition et qu'elles soient le moins visibles depuis l'espace public.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - de correspondre à des besoins nécessaires à la vie du quartier,
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
- Dans la zone de bruit repérée au document graphique, les bâtiments à construire devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique minimum conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Dans les secteurs AUx, AUy et AUz :**

L'urbanisation est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Dans le secteur AUx :**

- Les constructions à destination de commerce, d'artisanat ou de bureau, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination dominante de la zone.
- Les constructions à destination d'habitation à condition que,
  - la SHON n'excède pas 110 m<sup>2</sup>,
  - elles fassent partie intégrante du bâtiment principal d'activité.
- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dans le secteur AUy et AUz**

- Les constructions à destination artisanale ou de bureau à condition que :
  - Elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination dominante de la zone
  - Elles forment avec l'habitation un bâtiment unique d'une architecture homogène

- au moins 20 % du nombre total de logements créés sur l'ensemble du secteur doivent être des logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment satisfaire aux exigences

- de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès. Cette notion de sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- du ramassage des ordures ménagères, lorsque celui-ci est prévu devoir utiliser l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les points d'accès à la zone AUz seront obligatoirement ceux mentionnés sur le plan de zonage au droit de la voirie à créer.

#### **Voirie :**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **• Secteurs AUx et AUy**

Les voies de desserte principale mentionnées AB et CD dans les orientations d'aménagement du présent P.L.U., devront présenter au moins, 10 m de plate-forme dont 5,5 m de chaussée et un trottoir mixte piétons-cycles revêtu d'au moins 2,50 m de largeur.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 40 mètres, devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour ou de tourner.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies prévues devoir faire l'objet d'une continuité obligatoire comme mentionné aux orientations d'aménagement du présent P.L.U (voies structurantes AB et CD).

#### **Pistes cyclables et cheminements piétons :**

La largeur des chemins piétonniers ou cyclables autres que ceux intégrés à la plate-forme de la voie ne pourra être inférieure 2,5 mètres.

## **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

#### **A - eaux usées :**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux résiduaires d'origine commerciale ou artisanale, si elle est autorisée pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **B - eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En l'absence ou insuffisance du réseau, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **3 – Electricité – Téléphone**

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres, seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble ainsi que, dans la mesure du possible, sur le terrain d'assiette des constructions isolées.

La desserte en radiotélévision et autres réseaux de télécommunication des bâtiments comprenant plusieurs logements sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé notamment par une seule parabole collective.

### **4 – Collecte des déchets urbains**

Les dispositifs devront prendre en compte les prescriptions énoncées dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

Dans les opérations d'ensemble, un ou plusieurs locaux ou aires de stockage seront réservés au stockage des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif. Ils devront s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de composition et au paysage de l'opération.

## **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les dispositions ci-dessous concernent également les voies privées ; elles s'appliquent aux terrains d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations valant division, elles s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs AUx et AUy :

- RD16 : les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise de la voie au minimum égale à 15 mètres.

- Autres voies : les constructions devront être implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise; ce recul est porté à 5 mètres pour les entrées de garage.

- A l'exclusion de la RD 16, les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m, devront être implantées avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise de 3 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

- Piste piétonne et cyclable : Les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la piste piéton/cycle, à condition que cette dernière n'accompagne pas une voie de desserte.

Secteur AUz :Le long de la rue du Pastel, de l'allée des Coquelicots et du chemin des Nonnes :

Dans les 15 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique, les façades des constructions doivent être implantées en limite de l'emprise publique ou avec un recul compris entre 4 et 5 mètres. Cette règle de recul s'applique au mur de façade de la construction sans tenir compte des pergolas, auvents, balcons, loggias, piscines, qui pourront être édifiés dans la bande comprise entre le mur de façade de la construction et la limite de propriété.

Lorsque la construction est édifée sur une parcelle située à l'angle de deux voies, la règle d'implantation ci-dessus ne s'applique qu'à l'égard d'une seule des voies. Sur la deuxième voie, la façade de la dite construction devra s'implanter dans une bande comprise entre la limite d'emprise et 4 mètres.

Cette règle de recul s'applique au mur de façade de la construction sans tenir compte des pergolas, auvents, balcons, loggias, piscines, qui pourront être édifiés dans la bande comprise entre le mur de la construction et la limite de propriété.

Le long des autres voies :

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement de l'emprise des voies** ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

**ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

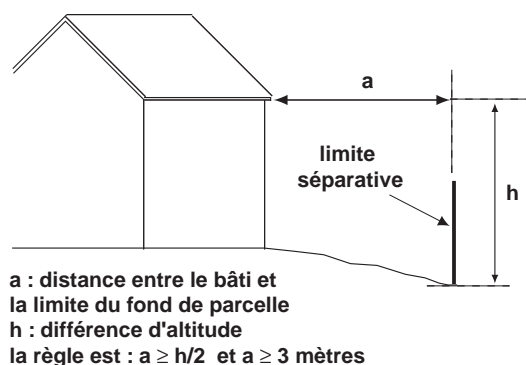
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations valant division, elles s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs AUx et AUz

Toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



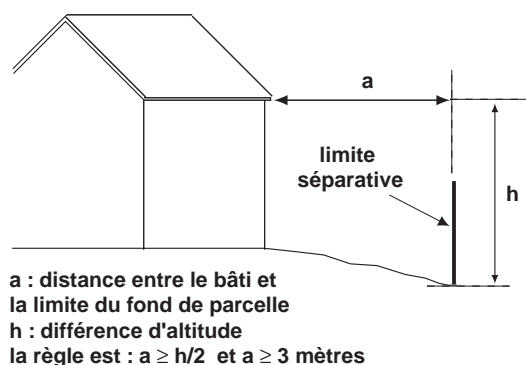
- soit en limite séparative, à condition que la longueur cumulée de tous les bâtiments mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 16 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m, lesquelles pourront être implantées avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise de 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin

#### Secteur AUy :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



- Soit en limite séparative
  - à condition que la longueur cumulée de tous les bâtiments, mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 16 mètres et que, en sus, la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 4,5 mètres au point haut de la construction (faîtage ou acrotère), ni 2,70 m mesurés sur la limite séparative à la sablière (sise au bas du versant de la toiture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m, lesquelles pourront être implantées avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise de 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé.



## ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors œuvre du niveau édifiée sur le sol. Elle ne comprend pas les terrasses et les piscines.

- Secteurs AUy et AUz : il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

- Secteur AUx : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

## ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas (au niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) de la construction au faîtage du toit ou en cas de toit en terrasse, à son point le plus haut (acrotère).

### 1) Dans les secteurs AUx, AUy et AUz :

Les dispositions définies aux paragraphes 2 et 3 du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments destinés à accueillir les logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, prévus à l'article AU2, pour lesquels la hauteur maximale admise est de 12 m, sans dépasser trois niveaux apparents (R+2) .

- aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

- aux ouvrages annexes tels que les souches de cheminées, les antennes.....

### 2) Dans les secteurs AUx et AUy

La hauteur maximale admise est de 9 mètres, sans dépasser deux niveaux apparents (R+1).

### 3) Dans le secteur AUz :

Le long des voies de desserte, La hauteur maximale admise est de 9 mètres sur une profondeur de 16 mètres comptée depuis la limite d'emprise. Au-delà de cette limite, la hauteur devra être réduite et ne pourra dépasser 7 mètres.

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

### Dispositions générales

En aucun cas les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Toute restauration, modification partielle ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Sont interdits

- toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,

Les annexes devront présenter une architecture homogène avec celle du bâtiment principal.

Dans le cas d'édification sur un même terrain d'une construction à destination artisanale et d'une construction à destination d'habitation, cette dernière devra faire partie intégrante de la construction artisanale et présenter une architecture homogène.

### Dispositions particulières

#### 1 - Aspect extérieur

##### 1.1. Façades et murs

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural du village.

De façon générale les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant le blanc. Ils doivent être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les bardages sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans un ensemble architectural cohérent et le paysage environnant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des autres façades.

##### 1.2. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Sauf dans le cas des toits cités à l'alinéa suivant, les matériaux de couverture des toits présentant une pente apparente doivent être obligatoirement : La tuile demi-ronde, la tuile canal ou ses dérivés, de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les toitures plates, en terrasse ou végétalisées, ou de forme courbe, caractéristiques d'une architecture contemporaine sont autorisées.

##### 1.3. Percements et menuiseries

Les percements doivent par leur dimension, leur forme et leur localisation permettre un équilibre de la composition générale de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

Les couleurs des menuiseries, des volets et celles des fenêtres doivent être en harmonie entre elles ainsi qu'avec celle de la façade du bâtiment et être choisies dans la palette de couleurs annexée au présent règlement.

1.4 Les dispositions des paragraphes 1.1, 1.2 et 1.3 ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, aux abris de

jardin et aux couvertures de piscine.

#### 1. 5. Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables en toiture ou en façade

Sont admis en toiture les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...). Ils devront être soit intégrés dans la couverture ou dans un plan parallèle au versant de la toiture soit masqués.

Les dispositifs en façade devront être compatibles avec l'architecture du bâtiment.

### **2 – Antennes de télécommunication et téléphonie mobile**

Les pylônes et mâts de téléphonie mobile ou autres seront peints ainsi que leurs superstructures (échelles, éléments d'antennes...), d'une couleur facilitant l'intégration au site. La couverture des éventuels bâtiments sera en tuile comme mentionné au paragraphe 1.2 ci-dessus.

La clôture sera de type plastifié vert ou de type panneaux rigides verts

### **3 – Adaptation de la construction au terrain**

Les bâtiments devront s'intégrer au relief existant.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder une hauteur supérieure à 1,20 mètres mesurée à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de garages en sous-sol.

### **4 – Soutènement des terres**

Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètres.

### **5 – Clôtures**

#### **5.1 – Clôtures en façade sur rue**

• *Tous secteurs* : En façade de rue, les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages...) ou matériaux de synthèse sont interdits.

De part et d'autre des entrées, les maçonneries supportant le portail et intégrant éventuellement les coffrets techniques sont autorisées ; elles pourront atteindre une hauteur de 2 m et être prolongées par un mur de même hauteur sur une longueur cumulée maximale de 4 m.

#### • Secteur AUx

La clôture sur rue devra obligatoirement être constituée de grilles à panneaux rigides de couleur verte sur supports de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

#### • Secteurs AUy

Si elles sont constituées d'un grillage, elles devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale le dissimulant d'une hauteur maximale de 2 m.

Si elles sont constituées d'un muret maçonné, celui-ci aura une hauteur comprise entre 0,60 m et 1,20 m et pourra être doublé d'un grillage et/ou d'une haie végétale. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 m. Les murets devront être enduits sur les deux faces en harmonie avec la construction principale.

### • Secteur AUz

Si les clôtures sont constituées d'un grillage, elles devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale le dissimulant. La hauteur totale de la clôture y compris les végétaux ne pourra pas dépasser 1,50 mètres.

Si elles sont constituées d'un muret maçonné, celui-ci aura une hauteur maximale de 0,60 m et devra obligatoirement être doublée d'une haie végétale. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 m. y compris les végétaux. Les murets devront être enduits sur les deux faces en harmonie avec la construction principale.

## 5.2 – Clôtures sur limites séparatives

### • Secteur AUx

Elles doivent être :

- soit identique à la clôture sur rue,
- soit constituée d'un grillage de couleur verte sur support de même teinte. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

### • Secteurs AUy

Si elles sont constituées d'un grillage, elles devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale ou d'un rideau d'arbustes.

Si elles sont constituées d'un mur plein, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,20 mètres. Cette hauteur maximale admise est portée à 1,80 mètres sur une longueur continue maximale de 10 m sur chaque limite séparative. Il pourra être doublé d'un grillage et/ou d'une haie végétale. Les murets devront être enduits sur les deux faces en harmonie avec la construction principale.

### • Secteur AUz

Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage,
- soit par un mur plein d'une longueur maximale de 5 mètres sur chaque limite séparative, sur une hauteur maximale de 1,80 mètres
- soit pas un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

## ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Pour tous les secteurs, le stationnement des véhicules** correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Chaque fois qu'une construction ou un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **1 – Constructions**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche

#### 1.1 Constructions à destination d'habitation

- dans le cas d'une SHON créée inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> : 0 emplacement de stationnement
- dans le cas d'une SHON créée supérieure à 30 m<sup>2</sup> :
  - pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 emplacements de stationnement
  - par tranche supplémentaire de 70 m<sup>2</sup> de SHON créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1,5 emplacement de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 emplacement par logement.

#### 1.2. Constructions à destination de bureaux

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON

#### 1.3. Constructions à destination de commerces

- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON , avec un minimum de deux emplacements

#### 1.4. Constructions à destination de restaurants et équipements hôteliers

- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, et une place par chambre.

#### 1.5. Constructions à destination d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

#### 1.6. Ecoles

Il est exigé 2 places de stationnement par classe.

### **2. Opérations d'aménagement d'ensemble**

Pour tous les secteurs : En plus des emplacements énoncés au paragraphe 1 ci-dessus, il est exigé sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération.

Pour les secteurs AUx et AUy :

- Dans les lotissements et opérations assimilées portant divisions foncières: 1 emplacement par lot
- Dans les groupes d'habitation valant ou non division : 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SHON

Pour le secteur AUz :

- dans la ZAC, 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SHON

Cette disposition ne s'applique pas aux groupes d'habitations valant ou non division, pour lesquels s'appliquent uniquement les règles du paragraphe 1-construction ci avant.

**3. Pour les constructions et établissements** non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

### **4. Stationnement des cycles.**

Pour les constructions à usage artisanal, de bureaux ou de commerces, il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places ) par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

## ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés mentionnés au règlement graphique selon la légende sont classés à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### 2- Espaces libres et plantations

Dans tous les secteurs :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les surfaces non bâties, ou non aménagées en voies de circulation, aires de stationnement, aires de stockage doivent être engazonnées ou plantées.

Dans le secteur, AUy:

- 5 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération. Ces espaces, seront répartis en au moins deux aires d'une superficie individuelle de 500 m<sup>2</sup> au minimum, qui devront être engazonnées, arborées, et comporter en sus pour au moins l'une d'entre elles, un équipement de jeux extérieurs pour enfants. Ces deux aires devront être localisées et caractérisées sur le plan de masse ou le plan de composition du projet.

### 3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation-et espaces communs

Les aires et emplacements de stationnement seront plantés à raison d'un arbre par 3 emplacements.

### 4 - Plantations sur les autres aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements de stationnement. La localisation des plantations doit permettre la meilleure intégration de l'aire de stationnement à son environnement.

## ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à

- Secteur AUx : 0,50
- Secteur AUy : 0,25
- Secteur AUz : La SHON maximale est fixée à 22 448 m<sup>2</sup>.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

### Caractère de la zone

La zone AU0 est une zone naturelle non équipée constituant une réserve foncière destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme en raison de la capacité insuffisante des viabilités nécessaires pour desservir sa constructibilité. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Au règlement graphique est repérée, selon la légende, de part et d'autre de la RD 16 et de la voie ferrée Toulouse-Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent se soumettre aux exigences d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique (article R.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009.
- Toute demande de travaux ou occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation du Préfet de Région, Service Régional d'Archéologie

### **ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article AU0 2.
- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

### **ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE AU0 3 – ACCES ET VOIRIE**

Néant.

### **ARTICLE AU0 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Toute construction sera implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 4 mètres

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction sera implantée sur la limite séparative ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE AU0 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE AU0 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE AU0 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

Néant.

**ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE AU0 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant sur le document graphique sont classés à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### Caractère de la zone

La zone A du P.L.U est une zone agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ah correspondant à des habitations existantes dont une part issues du changement de destination d'anciennes fermes traditionnelles et de leurs dépendances, ayant perdu tout lien avec l'exploitation agricole; mais situées dans le périmètre de la zone agricole. Il convient de permettre une évolution de ces constructions.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondations, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.

Au règlement graphique est repérée, selon la légende, de part et d'autre de la RD 16 et de la voie ferrée Toulouse -Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent se soumettre aux exigences d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique (article R.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009.
- Toute demande de travaux ou occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation du Préfet de Région, Service Régional d'Archéologie

#### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exclusion de celles énoncées à l'article A 2
- Dans la zone inondable classée aléas fort, toute construction nouvelle, à l'exception de celles prévues à l'article A2.
- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### Tous secteurs :

A condition que les divers réseaux existent en quantité suffisante

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations,

- En zone d'aléas fort, les aménagements et les extensions de constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol et qu'ils soient édifiés avec le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- En zone d'aléas moyen ou faible, les aménagements, les extensions de constructions existantes et les annexes à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol et qu'ils soient édifiés avec le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- A condition que, en sus, elles soient localisées à une distance maximale de 50 m des bâtiments techniques de l'exploitation, les constructions à destination d'habitation.
- Dans les zones de bruits repérées au document graphique, les bâtiments à construire devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique minimum conformément à la réglementation en vigueur.
- Les installations classées à condition que :
  - Elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des constructions et installations autorisées
  - Toutes les précautions soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage existant ou prévu, ni pour le milieu naturel.
- Les constructions, installations, y compris les installations classées, et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah

- L'aménagement sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins d'habitation, de bureaux ou d'annexes à condition qu'il n'excède pas 30 % de la SHON existante ou que la SHON totale après agrandissement ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup>.
- Les annexes nouvelles, à compter de la date d'approbation du présent PLU, à raison d'une au maximum par unité foncière – non comptés les piscines et locaux techniques pour piscines, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 25 mètres déterminé autour du bâtiment d'habitation.
- Les piscines, à condition qu'elles soient édifiées à une distance de l'habitation égale ou inférieure à 25 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin le plus proche de l'habitation.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment satisfaire aux exigences

- de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès. Cette notion de sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
  - du ramassage des ordures ménagères. lorsque celui-ci est prévu devoir utiliser l'accès
- Tout nouvel accès est interdit sur les routes départementales.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

#### **A – eaux usées :**

Toute construction nouvelle ou installation devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » du Sicoval.

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

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

#### **B - eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **3 – Électricité – Téléphone**

Non réglementé.

### **4 – Collecte des déchets urbains**

Les dispositifs devront prendre en compte les prescriptions énoncées dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier de P.L.U.

## ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

-Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'unité foncière devra présenter les caractéristiques répondant aux normes en vigueur relatives à l'autorisation de mettre en place un assainissement non collectif. L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas

- lorsqu'il n'y a pas création d'un logement nouveau ou que les constructions ou aménagements ne sont pas productifs d'eaux usées nouvelles.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les dispositions ci-dessous concernent également les voies et emprises privées. Elles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

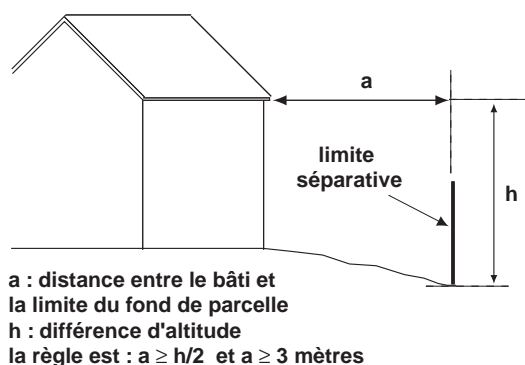
- 1 - Le long de la RD16 et de la RD95, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m par rapport à la limite d'emprise.
- 2 – Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10 m par rapport à la limite d'emprise, ou à la limite qui s'y substitue en cas d'emprise privée.
- 3 - Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire au moins égal à 15 mètres.
- 4 – Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à une distance inférieure à celles énoncées aux paragraphes 1 à 3 ci dessus peuvent être autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Toute construction nouvelle doit être implantée :

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



Les surélévations, extensions ou aménagements pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment existant.

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

Néant.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas compté à partir du terrain naturel avant travaux d'affouillement et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point haut du bâtiment (faîtage ou acrotère).

Elle est fixée

- à 10,50 mètres pour les constructions à usage agricole
- à 9 mètres sans dépasser deux niveaux apparents (R+ 1) pour les constructions à usage d'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux éléments fonctionnels des installations agricoles.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

##### **Dispositions générales**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Toute restauration, modification partielle ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Sont interdits

- toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,

Les annexes devront présenter une architecture homogène avec celle du bâtiment principal.

Il n'est pas fait application des dispositions définies ci-dessous (points A, B et C) dans le cas de constructions ou aménagements utilisant des matériaux renouvelables, matériaux à hautes performances énergétiques ou pour des constructions basse consommation ou lorsqu'elles font obstacle à la mise en place de techniques de production d'énergies renouvelables ou de gestion des eaux de pluies.

Sont admises les toitures terrasse à condition qu'elles soient végétalisées.

## **Dispositions particulières**

### **A - Bâtiments d'architecture traditionnelle**

• Les bâtiments objet d'un changement d'affectation, les restaurations de bâtiments devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Les enduits et couleurs doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens ou existants, en excluant le blanc. Ils doivent être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement

Les ouvertures nouvelles ou agrandissements d'ouvertures existantes devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes.

Dans le cas de toitures apparentes, la couverture sera obligatoirement en tuiles canal ou similaire, de teinte similaire à la tuile locale et posée couvrantes et égout ou couvrantes sur support.

Les débords bois en saillant seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine. Les bardages des avant-toits sont interdits.

Les menuiseries seront en bois. Elles seront à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie et ouvrant à la française.

• Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment d'architecture traditionnelle existant

Les aménagements et extensions devront par leurs proportions, leurs formes, l'ordonnement, des ouvertures, les teintes, s'harmoniser avec le bâtiment originel ou les bâtiments traditionnels situés à proximité. Les pentes devront être conformes aux pentes existantes.

Le faitage et les pentes de toitures seront de même orientation que l'existant.

La teinte des enduits de façade sera identique à celle du bâti traditionnel

### **B - Bâtiments d'habitation d'architecture contemporaine**

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils demeurent compatibles avec les dispositions du premier alinéa des dispositions générales ci-dessus et avec l'architecture du bâtiment.

Les enduits et couleurs doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant le blanc. Ils doivent être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement

Les bardages sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans un ensemble architectural cohérent et le paysage environnant

Toitures : dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation, de l'ensemble de constructions ou d'installations du terrain d'assiette de l'opération. Elles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du paysage environnant et contribuer à l'intégration de la construction dans son environnement.

Sauf dans le cas des toits cités à l'alinéa suivant, les matériaux de couverture des toits présentant une pente apparente doivent être obligatoirement : La tuile demi-ronde, la tuile canal ou ses dérivés, de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, pourra être admise une tuile de type similaire à celle de la couverture existante si elle est différente de celles ci-dessus énoncées. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

### **C – Bâtiments d'exploitation agricole**

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils demeurent compatibles avec les dispositions du premier alinéa des dispositions générales ci-dessus et avec l'architecture du bâtiment.

Les enduits et couleurs doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant le blanc. Ils doivent être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement

Les bardages sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans un ensemble architectural cohérent et le paysage environnant

Sauf dans le cas des toits cités à l'alinéa suivant, les matériaux de couverture des toits présentant une pente apparente doivent être obligatoirement : La tuile demi-ronde, la tuile canal ou ses dérivés, de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale, les plaques de fibrociment à condition que leur teinte soit compatible avec les couleurs des toitures environnantes. Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, pourra être admise une tuile de type similaire à celle de la couverture existante si elle est différente de celles ci-dessus énoncées. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

#### D - Adaptation de la construction au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief existant. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction devront rester modérés, inférieurs à 1,20 mètres.

#### E - Dispositifs de productions d'énergies renouvelables en toiture ou en façade

Quel que soit le type de bâtiment, sont admis en toiture les dispositifs individuels de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...). Ils devront soit être intégrés dans la couverture ou dans un plan parallèle, soit être masqués.

Les dispositifs en façade devront être compatibles avec l'architecture du bâtiment.

#### Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de végétaux lesquels peuvent dissimuler un grillage transparent qui en aucun cas ne devra dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur le document graphique sont classés à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **2 – Autres plantations**

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

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

#### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Un secteur Nh correspondant principalement à des habitations existantes, dont une part issues du changement de destination d'anciennes fermes traditionnelles et de leurs dépendances, ayant perdu tout lien avec l'exploitation agricole; mais situés dans le périmètre de la zone naturelle. Il convient de permettre une évolution normale de ces constructions.
- Un secteur NL1 correspondant aux équipements sportifs et à leurs extensions ainsi qu'aux ateliers municipaux.
- Un secteur NL2 situé en bordure de la voie ferrée, zone verte destinée à accompagner les projets d'urbanisation qui la bordent, en constituant une zone tampon végétale. A ce titre, ce secteur est susceptible de recevoir certains équipements, notamment un ou plusieurs bassins de rétention des eaux de pluie, paysagers, des dispositifs de lutte contre l'incendie et des aménagements de loisir ou sportifs.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondations, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.

Au règlement graphique est repérée, selon la légende, de part et d'autre de la RD 16 et de la voie ferrée Toulouse -Narbonne, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent se soumettre aux exigences d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

#### Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique (article R.130-1 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir selon la délibération du conseil municipal du 27 février 2009.
- Toute demande de travaux ou occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation du Préfet de Région, Service Régional d'Archéologie.



**ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol autres que celles admises à l'article N2

**ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Tous secteurs :

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations,

- En zone d'aléas fort, les aménagements et les extensions de constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol et qu'ils soient édifiées avec le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.
- En zone d'aléas moyen ou faible, les aménagements, les extensions de constructions existantes et les annexes à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol et qu'ils soient édifiées avec le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Dans le secteur Nh

A condition que les divers réseaux existent en quantité suffisante :

- L'aménagement sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination aux fins d'habitation, de bureaux ou d'annexes à condition qu'il n'excède pas 30 % de la SHON existante ou que la SHON totale après agrandissement ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup>.
- Les annexes nouvelles, à compter de la date d'approbation du présent PLU, à raison d'une au maximum par unité foncière – non comptés les piscines et locaux techniques pour piscines-, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 25 mètres déterminé autour du bâtiment d'habitation.
- Les piscines, à condition qu'elles soient édifiées à une distance de l'habitation égale ou inférieure à 25 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin le plus proche de l'habitation.
- Dans les zones de bruits repérées au document graphique, les bâtiments à construire devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique minimum conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur NL1

- Les aires et équipements de jeux et de sport à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les constructions, à condition que en sus, elles soient liées et nécessaires aux activités des aires ou équipements de sport et de loisirs.

- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions et les annexes nouvelles des ateliers municipaux existants.

#### Dans le secteur NL2

- Les dispositifs de lutte contre l'incendie nécessaires à l'agglomération et/ou aux opérations d'aménagement situées en périphérie.
- Les équipements destinés aux activités de loisir, sportives ou au jeu.
- Les chemins piétonniers ou cyclables.
  
- Hors de la zone inondable repérée au règlement graphique, les bassins secs de rétention des eaux de pluie nécessaires à l'agglomération et/ou aux opérations d'aménagement situées en périphérie, à condition qu'ils soient utilisables pour la promenade, le repos et le jeu, et qu'ils soient paysagers.

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment satisfaire aux exigences

- de la sécurité des usagers des voies publiques ou de celles des personnes utilisant ces accès. Cette notion de sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
  - du ramassage des ordures ménagères. lorsque celui-ci est prévu devoir utiliser l'accès
- Tout nouvel accès est interdit sur les routes départementales.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 – Assainissement**

##### **A – eaux usées :**

Toute construction nouvelle ou installation devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » du Sicoval.

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

Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

**B - eaux pluviales :**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

**3 – Electricité – Téléphone**

Néant.

**4 – Collecte des déchets urbains**

Les dispositifs devront prendre en compte les prescriptions énoncées dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier de PLU.

**ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

-Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

-Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'unité foncière devra présenter les caractéristiques répondant aux normes en vigueur relatives à l'autorisation de mettre en place un assainissement non collectif. L'unité foncière, pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas

- lorsqu'il n'y a pas création d'un logement nouveau ou que les constructions ou aménagements ne sont pas productifs d'eaux usées nouvelles.
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1 - Le long de la RD16 et de la RD95, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 25 m par rapport à la limite d'emprise.

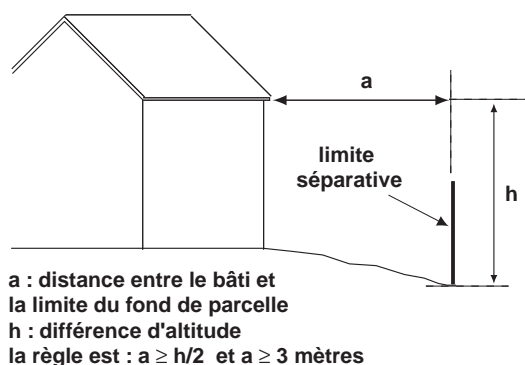
2 - Le long de la voie ferrée, les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire au moins égal à 15 mètres.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation ou ligne électrique, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



- Soit en limite séparative à condition que la longueur cumulée de tous les bâtiments mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 16 mètres .

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- pour l'implantation des piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m, lesquelles pourront être implantées avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise de 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées ci-dessus, lesquels seront admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Néant.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas (au niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) de la construction au faîtage du toit ou en cas de toit terrasse, à son point le plus haut (acrotère).

Elle ne pourra excéder

- Soit la hauteur du bâtiment existant à aménager ou à agrandir si elle est supérieure à 9 m,
- soit 9 mètres ni dépasser deux niveaux apparents (R+1).

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

### Dispositions générales

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Toute restauration, modification partielle ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

Sont interdits

- toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,

Les annexes devront présenter une architecture homogène avec celle du bâtiment principal.

Il n'est pas fait application des règles définies ci-dessous (points A et B) dans le cas de constructions ou aménagements utilisant des matériaux renouvelables, matériaux à hautes performances énergétiques ou pour des constructions basse consommation ou lorsqu'elles font obstacle à la mise en place de techniques de production d'énergies renouvelables ou de gestion des eaux de pluies.

Sont admises les toitures terrasse à condition qu'elles soient végétalisées.

### **Dispositions particulières**

#### **A - Bâtiments d'architecture traditionnelle**

- Les bâtiments objet d'un changement d'affectation, les restaurations de bâtiments devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Toutes les modénatures, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages saillants et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Les enduits et couleurs doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant le blanc. Ils doivent être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement

Les ouvertures nouvelles ou agrandissements d'ouvertures existantes devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment ou sur des bâtiments d'architecture traditionnelle identique et s'insérer dans l'ordonnement aux baies anciennes.

Dans le cas de toitures apparentes, la couverture sera obligatoirement en tuiles canal ou similaire, de teinte similaire à la tuile locale et posée couvrantes et égout ou couvrantes sur support.

Les débords bois en saillant seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine. Les bardages des avant-toits sont interdits.

Les menuiseries seront en bois. Elles seront à deux vantaux, sauf largeur insuffisante de la baie et ouvrant à la française.

- Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment d'architecture traditionnelle existant

Les aménagements et extensions devront par leurs proportions, leurs formes, l'ordonnement, des ouvertures, les teintes, s'harmoniser avec le bâtiment originel ou les bâtiments traditionnels situés à proximité. Les pentes devront être conformes aux pentes existantes.

Le faitage et les pentes de toitures seront de même orientation que l'existant.

La teinte des enduits de façade sera identique à celle du bâti traditionnel

Il n'est pas fait application des règles définies ci-dessus (point A) dans le cas de constructions ou aménagements utilisant des matériaux renouvelables, matériaux à hautes performances énergétiques ou pour des constructions basse consommation ou lorsqu'elles font obstacle à la mise en place de techniques de production d'énergies renouvelables ou de gestion des eaux de pluies.

#### **B - Bâtiments d'habitation d'architecture contemporaine**

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils demeurent compatibles avec les dispositions du premier alinéa des dispositions générales ci-dessus et avec l'architecture du bâtiment.

Les enduits et couleurs doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant le blanc. Ils doivent être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement

Les bardages sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans un ensemble architectural cohérent et le paysage environnant

Toitures : dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie ni à l'unité de la construction ou de l'installation, de l'ensemble de constructions ou d'installations du terrain d'assiette de l'opération. Elles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du paysage environnant et contribuer à l'intégration de la construction dans son environnement.

Sauf dans le cas des toits cités à l'alinéa suivant, les matériaux de couverture des toits présentant une pente apparente doivent être obligatoirement : La tuile demi-ronde, la tuile canal ou ses dérivés, de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant, pourra être admise une tuile de type similaire à celle de la couverture existante si elle est différente de celles ci-dessus énoncées. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %.

#### C - Adaptation de la construction au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief existant. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction devront rester modérés, inférieurs à 1,20 mètres.

#### D - Dispositifs de productions d'énergies renouvelables en toiture ou en façade

Quel que soit le type de bâtiment, sont admis en toiture les dispositifs individuels de production d'énergies renouvelables (panneaux ou membranes ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...). Ils devront soit être intégrés dans la couverture ou dans un plan parallèle, soit être masqués.

Les dispositifs en façade devront être compatibles avec l'architecture du bâtiment.

#### Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de végétaux lesquels peuvent dissimuler un grillage transparent qui en aucun cas ne devra dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **1 – Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés, arbres isolés, ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu pour des raisons justifiées doit être remplacé. Les arbres et espaces verts ou éléments remarquables du paysage, devant être maintenus, sont identifiés dans le règlement graphique ; ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **2 – Autres plantations :**

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

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## PALETTE DES MATERIAUX











































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

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



# 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