



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENERQUE

PIECE 4 : REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

ARTELIA
SITE DE PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE VENERQUE

DATE : JUILLET 2020

REF : 4 36 2502

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	4
ZONE UA	5
ZONE UB	12
ZONE UCG	21
ZONE UF	27
ZONE AU	32
ZONES 2AUF	40
ZONE A	41
ZONE N	47
ANNEXES	53

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

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

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

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme décrit les articles du Règlement National d'Urbanisme qui demeurent applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Ainsi sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R111-27 R.111-31 à R111-51 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations :

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations d'urbanisme sont soumises aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage identifiés (cf. article L.151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les conditions de dérogations à une ou plusieurs règles du PLU sont définies aux articles L152-3 à L152-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par la servitude AC1 relative aux monuments historiques.

ARTICLE 6 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

peuvent être autorisées en dérogation des articles 6, 7, 10 et 11 de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 7 : LES ELEMENTS (ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont donc concernés.

ARTICLE 10 CLOTURES

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23;
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières.

ARTICLE 11 DEROGATION A L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 12 PRESCRIPTIONS D'ISOLATION ACOUSTIQUE

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres comme des secteurs affectés par le bruit, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE UA

La zone UA concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle correspond au centre ancien du village.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UA-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les éoliennes.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

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

Les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

En bordure des cours d'eau et des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- des engins de lutte contre l'incendie,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Elles devront dans la mesure du possible être conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les rejets concernant le réseau pluvial feront l'objet d'une demande de permission de voirie au gestionnaire de la voirie concernée.

Electricité - Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets. Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Les décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs ci-dessus pour la réalisation de bâtiments avec ailes en retour et en bordure de la route de Pech-David.

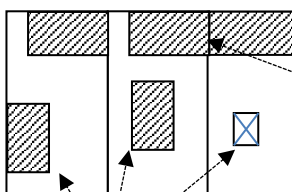
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- pour l'implantation d'une seconde construction ou d'annexes en arrière des constructions existantes. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute construction nouvelle édifée à l'alignement des voies ou emprises publiques doit être implantée d'une limite latérale à l'autre.

Toute construction implantée en recul des voies ou emprises publiques devra être implantée en limite séparative ou à 3 m minimum des limites séparatives (y compris débord de toit, éléments de parements,...).



Constructions à alignement des voies et emprises publiques : implantation d'une limite latérale à l'autre excepté façade sur rue de plus de 10 m.

Constructions en recul de l'alignement des voies et emprises publiques : implantation en limite séparative ou à 3 m minimum excepté pour les piscines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- lorsque la parcelle a une façade sur rue de plus de 10 m. Dans ce cas, la construction pourra être accolée à une seule limite séparative latérale,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour l'implantation des piscines,
- pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale est inférieure à 2,50 m.

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

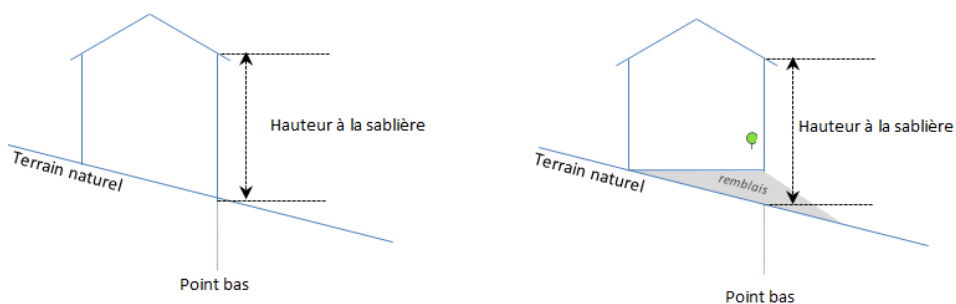
Non règlementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 10 m à la sablière ou à l'acrotère.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façade, matériaux et teintes

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilés dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne.

Des pentes différentes et toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Implantation dans la pente

Dans les secteurs en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne devra pas excéder :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15 %,
- 1 m 50 pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %,
- 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi-enterrés autorisés lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

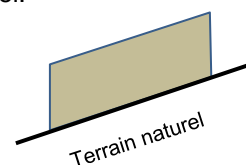
Clôtures

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées en limite des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et des emprises publiques

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).



Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation de la Garonne annexé au présent PLU.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers de ces constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Dans le cas de changement de destination d'un immeuble, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires tiendra compte des «droits acquis» en stationnement par l'ancienne destination de l'immeuble.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

Espaces libres - plantations

La superficie du terrain d'assiette du projet doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces perméables.

La réalisation de toiture végétalisées en remplacement des espaces perméables est admise dans un ratio de 2 m² de toiture réalisé pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sur les constructions anciennes, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, pan de bois, terre...) les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdira donc les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture excepté dans le cas des toitures terrasses où la pente des panneaux ne doit pas dépasser 5%.

Les pompes à chaleurs et climatisations ne doivent pas être visibles du domaine public.

ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONE UB

La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UB correspond à une urbanisation récente, un bâti généralement moins dense, formé par un tissu pavillonnaire dans le prolongement du village avec trois sous-secteurs :

- **un sous-secteur UBr**, qui correspond aux secteurs urbains situés en zone rouge et violet du PPR,
- **un sous-secteur UBe**, qui correspond à une zone destinée à accueillir uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- **un sous-secteur UBc**, qui correspond au secteur de la Poste,
- **un sous-secteur UB1**, qui correspond à une opération d'aménagement, secteur de la Trinité.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

Dans le secteur UBe sont également interdits les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques et dans le secteur UBr, sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).

Excepté dans le secteur UBe, les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.

En bordure des cours d'eau et des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

L'ouverture de voies en impasse est autorisée sous réserve d'un aménagement de leur partie terminale permettant aux véhicules lourds de pouvoir tourner. Cette réserve ne s'applique pas à la zone UBe.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- des engins de lutte contre l'incendie,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les rejets concernant le réseau pluvial feront l'objet d'une demande de permission de voirie au gestionnaire de la voirie concernée.

Electricité - Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets.

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf dans les cas où des règles d'implantation (marge de recul ou zone d'implantation) sont indiquées sur le document graphique, toute nouvelle construction doit être implantée :

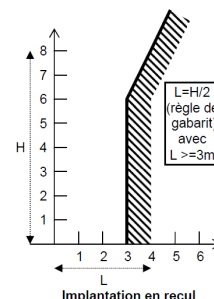
- à une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise de la RD19 et de la RD35,
- soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprises des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques existantes ou à créer et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements,...) **excepté dans le secteur UBc et Ube.**



Dans le secteur UBc et UBe, les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 3 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale inférieure à 2,50 m,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

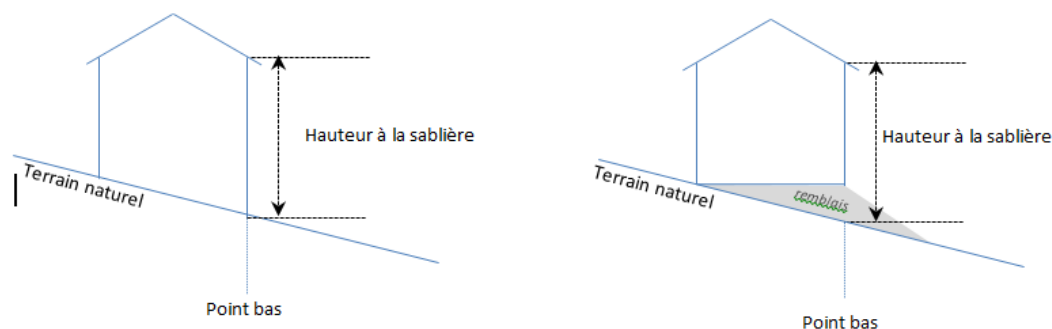
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle **excepté dans le secteur UBe, UBc.**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère **excepté dans le secteur UBc et Ube.**



Dans le secteur UBc, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m.

Dans le secteur UBe, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la zone UBe.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles. Le blanc, le gris et les façades en bois laissé naturel sont également autorisées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.
- L'utilisation du nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne est recommandée en UB1.

Des pentes différentes sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Implantation dans la pente

Dans les secteurs en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne devra pas excéder :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15 %,
- 1 m 50 pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %,
- 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi-enterrés autorisés lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

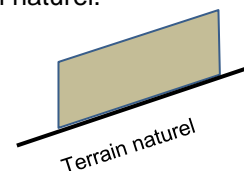
Clôtures

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées en limite des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et des emprises publiques

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).



Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions.

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire destinée aux visiteurs sera exigée par tranche de 400 m².

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

Bureaux et commerces

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée aux bureaux ou aux commerces.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Etablissements hôteliers

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Eléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

Espaces libres - plantations

Excepté en zone UBe, au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.

Dans la zone UBe, au moins 30% de la zone doit être maintenue en pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement excepté dans le secteur UBc.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noues,...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

L'utilisation de revêtements perméables pour la voirie et les stationnements permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

Excepté, en zone UBe :

- Les pompes à chaleurs et climatisations ne doivent pas être visibles du domaine public.
- Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONE UCG

La zone U concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone UCG correspond au centre Guilhem.

ARTICLE UCG-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations sont interdites exceptées celles visées à l'article UCG-2.

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

Sont autorisées :

- les constructions et installations liées à l'activité médico-sociale du Centre Guilhem,
- les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

Les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU et indiqué au plan graphique du présent PLU.

ARTICLE UCG-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Tout nouvel accès sur la RD35 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- des engins de lutte contre l'incendie,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

L'ouverture de voies en impasse est autorisée sous réserve d'un aménagement de leur partie terminale permettant aux véhicules lourds de pouvoir tourner.

ARTICLE UCG-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les rejets concernant le réseau pluvial feront l'objet d'une demande de permission de voirie au gestionnaire de la voirie concernée.

Electricité - Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets. Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE UCG-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- à une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise de la RD35,
- soit à l'alignement, soit en recul minimum de 3 m des limites d'emprises des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou privées existantes ou à créer et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 3 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

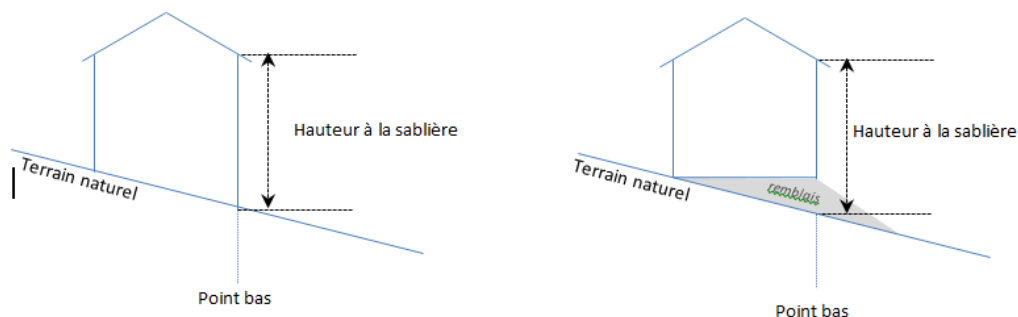
Non règlementé.

ARTICLE UCG-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UCG-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.



Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCG-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façade, matériaux et teintes

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Des pentes différentes sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Clôtures

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées en limite des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et des emprises publiques et en limites séparatives

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, mentionné au plan graphique, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

ARTICLE UCG-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UCG-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noues,...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

L'utilisation de revêtements perméables pour la voirie et les stationnements permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCG-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

Les pompes à chaleurs et climatisations ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE UCG-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONE UF

La zone UF concerne les secteurs à vocation principale d'activités qui sont déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est distingué un secteur UFc à vocation principale d'activités commerciales.

ARTICLE UF-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à destination d'habitation à l'exception des extensions des constructions existantes,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination industrielle,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les carrières ou les gravières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les constructions à destination artisanales **dans le secteur UFc**.

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

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE UF-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Tout nouvel accès sur la RD19 est interdit.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- des engins de lutte contre l'incendie,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique) pour tout projet de construction d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m².

L'ouverture de voies en impasse est autorisée sous réserve d'un aménagement de leur partie terminale permettant aux véhicules lourds de pouvoir tourner.

ARTICLE UF-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les rejets concernant le réseau pluvial feront l'objet d'une demande de permission de voirie au gestionnaire de la voirie concernée.

Electricité - Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UF-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

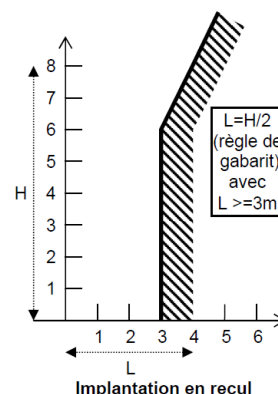
- 25 m de l'axe de la RD19,
- 3 m minimum des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m à moins que le bâtiment existant ne jouxte la limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

Des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées d'au moins 4 m.

ARTICLE UF-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UF-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m à la sablière ou à l'acrotère.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Bâtiments à destination d'activité

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- l'utilisation de matériaux brillants et réfléchissants, de type tôle galvanisée.

Clôtures

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint et en grillage. Elles pourront être doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UF-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations existantes

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

Espaces libres - plantations

Les parties restantes en dehors des bâtiments, stationnements et stockage seront engazonnées et plantées.

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

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

ARTICLE UF-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

ARTICLE UF-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONE AU

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Il est distingué :

- **un secteur AU1** dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée avant 2020,
- **un secteur AU2** dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à partir de 2020 et sous conditions.

Chacun de ces secteurs comprend un sous-secteur indicé « a » correspondant au secteur de la Trinité.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article AU-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger et les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leurs compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser définies (AU1 – AU2) et sous réserve d'être réalisées sous forme d'opérations d'ensembles.

Tout projet de construction de 5 logements ou plus devra comprendre au moins 20% de logements locatifs aidés, bénéficiant d'un financement par l'Etat. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur.

En bordure des cours d'eau et des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Il sera fait application de la dérogation prévue à l'article R151-21 du code de l'urbanisme :
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et accès doivent :

- être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU),
- être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

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 des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

Voirie nouvelle

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation, le retournement ou l'utilisation :

- des engins de lutte contre l'incendie,
- la collecte des ordures ménagères,
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (sauf impossibilité technique).

L'ouverture de voies en impasse est autorisée sous réserve d'un aménagement de leur partie terminale permettant aux véhicules lourds de pouvoir tourner.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les rejets concernant le réseau pluvial feront l'objet d'une demande de permission de voirie au gestionnaire de la voirie concernée.

Electricité - Téléphone

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'aire de stockage des containers de déchets ménagers, accessible aux services de ramassage, est exigé selon les directives du gestionnaire de la collecte des déchets.

Ces lieux de stockage doivent être adaptés à la taille de l'opération et aux différentes collectes sélectives et intégrés dans la composition architecturale de l'opération et de leurs espaces extérieurs.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf dans les cas où des règles d'implantation (marge de recul ou zone d'implantation) sont indiquées sur le document graphique, toute nouvelle construction doit être implantée :

- à une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise de la RD19 et de la RD35,
- soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 m des limites d'emprises des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques existantes ou à créer et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

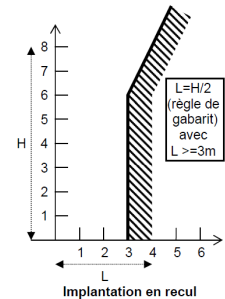
ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements,...).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour l'implantation des constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² et dont la hauteur totale inférieure à 2,50 m,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

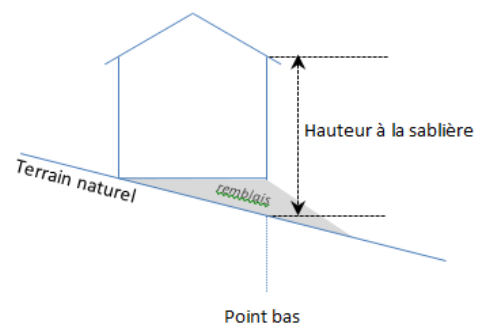
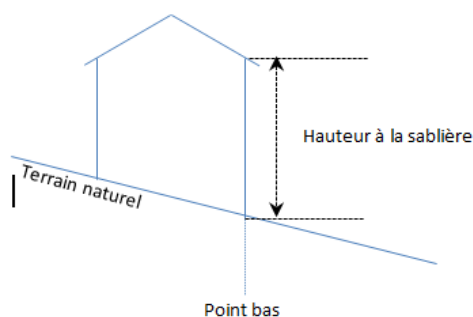
Non réglementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction, ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façade, matériaux et teintes

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'utilisation du nuancier pour la couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. Le blanc, le gris et les façades en bois laissé naturel sont également autorisées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.
- L'utilisation du nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne est recommandée en zone AU1a et AU2a.

Des pentes différentes sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Implantation dans la pente

Dans les secteurs en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne devra pas excéder :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15 %,
- 1 m 50 pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %,
- 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi-enterrés autorisés lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

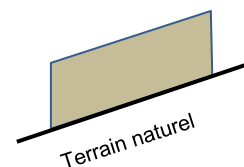
Clôtures

Les murs pleins ou murs-bahuts, devront obligatoirement être enduits sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

Clôtures implantées en limite des voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et des emprises publiques

La hauteur maximale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures maçonnées n'excédera pas 0,60 m au-dessus du terrain naturel. Ces derniers pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).



Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel.

Clôtures implantées en limite de zone agricole ou naturelle du PLU ou identifiées comme haies bocagères dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU)

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N et celles identifiées comme haie bocagères dans les orientations d'aménagement et de programmation, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction et par tranche (le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée).

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction sauf en cas de foisonnement autorisé par le présent règlement.

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé par logement, en sus, un emplacement de stationnement collectif par logement accessible, à tous les habitants de l'opération.

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

Bureaux et commerces

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher affectée aux bureaux ou aux commerces.

Dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble comporte à la fois des constructions à destination d'habitation et des constructions à destination de bureaux et/ou de commerces, les places de stationnement peuvent faire l'objet d'un taux de foisonnement de 80%.

Hébergements hôteliers

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Construction à destination artisanale

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Stationnement des deux-roues

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues :

- pour les opérations de logement de plus de 300 m² de surface de plancher à raison d'une place par logement (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
- pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

Ces stationnements devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des emplacements suffisants seront réalisés de manière à être aisément accessibles.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La réalisation des espaces libres devra être compatible avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU).

Espaces libres - plantations

Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :

- si son revêtement est perméable,
- si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 5 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espace collectif d'accompagnement qui seront plantés et aménagés soit en espace vert, soit en aire de jeux.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassin de rétention ou d'infiltration, noues, ...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

L'utilisation de revêtements perméables pour la voirie et les stationnements permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

Les pompes à chaleurs et climatisations ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

ZONES 2AUF

Les zones 2AU sont inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AUF-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2AUF-2.

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

Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants

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

Toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

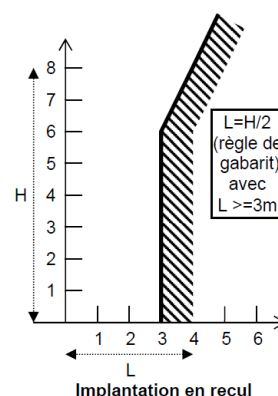
- 25 m de l'axe de la RD19,
- 3 m minimum des autres voies privées ouvertes à la circulation publique ou publiques et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m à moins que le bâtiment existant ne jouxte la limite séparative.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



ZONE A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, ont été désignés des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est distingué :

- **un secteur Aeq** qui correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité lié à l'activité du centre équestre,
- **un secteur Aj** qui correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité destiné aux jardins familiaux et au maraîchage.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.

Interdiction de créer une nouvelle unité d'habitation en cas de division parcellaire.

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants,
- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m² de surface de plancher,
- l'implantation de piscines et leurs locaux techniques compris dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante et limitée à une superficie de bassin de 50 m² pour la piscine et 9 m² d'emprise au sol pour les locaux techniques et annexes,
- le changement de destination pour de l'hébergement hôtelier **pour les bâtiments désignés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.**

Dans le secteur Aeq, seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à la vocation de centre équestre du site ainsi que le changement de destination pour de l'hébergement hôtelier des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Aj, seules sont autorisées :

- les constructions de type abri de jardin à condition qu'elles n'excèdent pas 6 m² de surface de plancher et dans la limite de 8 abris de jardin maximum par zone,

- les serres liées à l'activité du site,
- les locaux techniques liés à l'activité du site, à condition qu'ils n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher, y compris avec les abris éventuels.

En bordure des cours d'eau et des fossés, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 5 m comptés à partir du haut de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

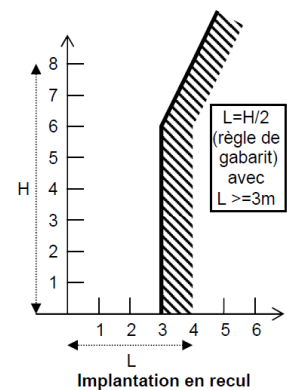
- à 25 m minimum de l'axe des RD 19, RD 35, RD 35d, RD 74,
- à 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Pour ce qui concerne les excavations (piscines, mares), elles ne pourront être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du domaine public ; ce recul est augmenté de 1 m par mètre de hauteur d'excavation.

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

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...).



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

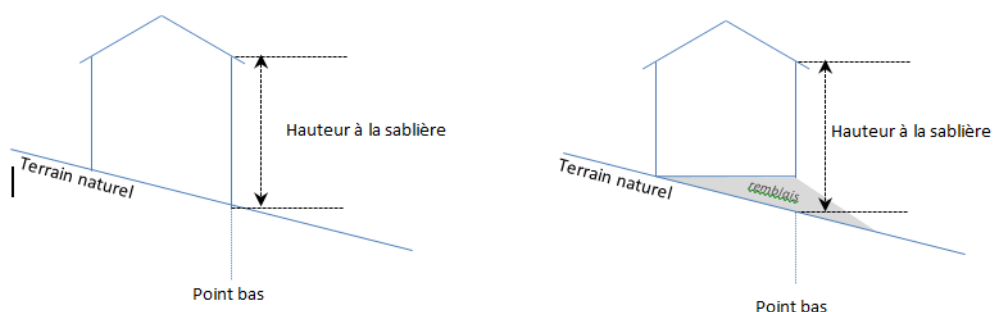
Non règlementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 m sous sablière pour les constructions à usage agricole ou équestre,
- 7 m sous sablière pour toutes les autres constructions,
- 2,50 m pour les piscines couvertes et leurs locaux techniques.

Dans le secteur Aj, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 1,80 m pour les serres,
- 3 m sous sablière pour les constructions de type abris de jardins,
- 4,5 m sous sablière pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité du site.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- pour les éléments fonctionnels des installations agricoles,
- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les clôtures implantées ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Dispositions pour les extensions des constructions d'habitation

Façade, matériaux et teintes

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Des pentes différentes sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Implantation dans la pente

Dans les secteurs en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne devra pas excéder :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15 %,
- 1 m 50 pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %,
- 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi-enterrés autorisés lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Dispositions pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou équestre

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

Intégration dans la pente et le paysage

Des haies d'arbres de haut jet pourront être imposées par la commune le long des bâtiments, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

Toiture

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

Murs

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sur les constructions anciennes, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdira donc les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Il est distingué un secteur Nce qui correspond aux secteurs de continuités écologiques.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leur utilisateur,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les antennes relais dans le secteur Nce.

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants,
- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m² de surface de plancher,
- l'implantation de piscines et leurs locaux techniques compris dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante et limitée à une superficie de bassin de 50 m² pour la piscine et 9 m² d'emprise au sol pour les locaux techniques et annexes.

Dans le secteur Nce, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées dans le Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à 25 m minimum de l'axe des RD 19, RD 35, RD 35d, RD 74,
- à 5 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction est dans le prolongement d'un bâti existant.

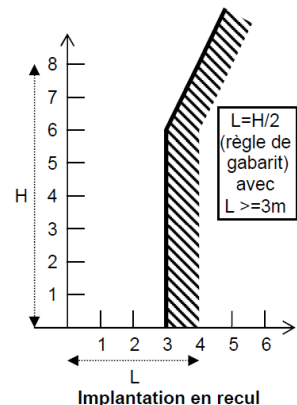
Pour ce qui concerne les excavations (piscines, mares), elles ne pourront être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du domaine public ; ce recul est augmenté de 1 m par mètre de hauteur d'excavation.

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

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m à la sablière ou à l'acrotère pourront être implantées en limite séparative.

Si les constructions sont en retrait, elles devront s'implanter de façon à ce que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m (y compris débord de toit, éléments de parements, ...).

Les extensions et aménagements des constructions existantes pourront être réalisés dans le prolongement du bâtiment existant.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

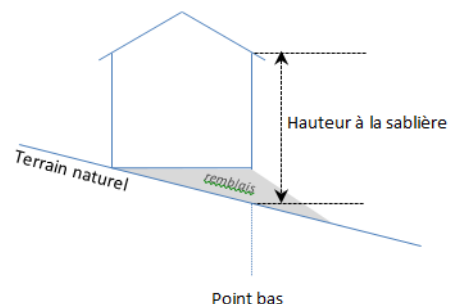
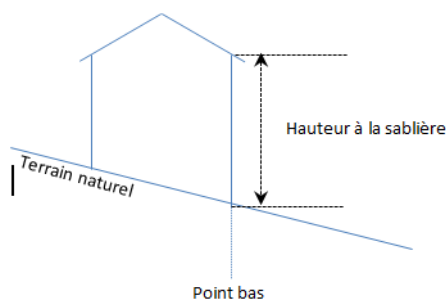
Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel situé au pied du mur de la construction.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 m sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 7 m sous sablière pour toutes les autres constructions,
- 2,50 m pour les piscines couvertes et leurs locaux techniques.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- pour les éléments fonctionnels des installations agricoles,
- en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension de moins de 50 m² de surface de plancher d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Clôtures

Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées constituées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Dans le secteur inondable, les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques annexé au présent PLU.

Dispositions pour les extensions des constructions d'habitation

Façade, matériaux et teintes

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne excepté pour les façades en bois qui pourront être laissées naturelles.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Dans le cas de toiture en pente :

- la pente doit être comprise entre 30 et 35 %,
- les matériaux de couverture seront en tuile canal ou assimilées dans la forme et l'aspect et seront dans les tons définis dans le nuancier du service départemental et du patrimoine de la Haute Garonne.

Des pentes différentes sont autorisées pour les volumes secondaires (garages, appentis, vérandas) et annexes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

Implantation dans la pente

Dans les secteurs en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne devra pas excéder :

- 1 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15 %,
- 1 m 50 pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 % et 30 %,
- 2 m pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi-enterrés autorisés lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Dispositions pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

Intégration dans la pente et le paysage

Des haies d'arbres de haut jet pourront être imposées par la commune le long des bâtiments, pour la ou les façades présentant le plus grand impact dans le paysage.

Toiture

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3 - 2/3.

Murs

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***Eléments de paysage identifiés***

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5,III 2° du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sur les constructions anciennes, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature,
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdira donc les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

ANNEXES

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge stéilié

Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Farnes

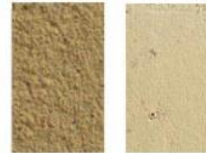
Enduits à la chaux



sable roux 1



sable roux 2



sable jaune



sables rose et jaune



sables gris et jaune

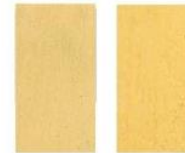
Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre roux



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

Enduits prêts-à-l'emploi



*T beige clair
1005-Y20R*

*T grège
3010-Y20R*



*T beige
2010-Y20R*

*T terre
2020-Y25R*



*T jaune
1030-Y15R*

*T paille
2030-Y10R*



*T ocre orangé
3030-Y30R*

*T ocre rose
2520-Y40R*



*T rouge brique
2040-Y60R*

*T rouge foncé
4030-Y50R*

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

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

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES		
	FENETRES										
<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