

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MONTPILOT



**P.L.U.**

## 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme

### 3 – Règlement

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
13/09/2016

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



**Paysages**

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

**3**

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTPILOT, Haute-Garonne.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.15 : relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.21 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

3 -L'article L 421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations de Déclarations d'Utilité Publique.

4 -Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

6 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

- en zones urbaines dites « Zones U »
- en zones à urbaniser dites « Zones AU »
- en zones agricoles dites « Zones A »
- en zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Il comporte également:

- les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

1 - LES ZONES URBAINES : 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, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont

- la zone UA : zone d'habitat du noyau ancien du village repérée aux plans par le sigle UA et délimitée par un tireté.
- la zone UB :
  - avec un secteur UBa: zone d'extension du village au NORD-EST du village
  - avec un secteur UBb : zone d'extension du village au SUD-EST du village repérée aux plans par les sigles UBa et UBb et délimitée par un tireté.
- la zone UC : zone d'habitat discontinu aux lieux-dits : LA GARDIERE, PLAINE DE LA SOULADE, LA SOULADE, GOUBERTARIO repérée aux plans par le sigle UC et délimitée par un tireté.

2 - LES ZONES A URBANISER : les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

Les zones d'urbanisation future sont :

- La zone AU : située en continuité de la zone UB, elle est destinée à accueillir des opérations de logements groupés,
  - Avec un secteur AUa : zone de logements collectifs ou individuels continus à l'intérieur du futur quartier de Prats Vidals
- la zone AUb : située en continuation de la zone UA du village, en bordure du CD30c,est destinée à accueillir de futurs équipements ou constructions publiques. Elle est repérée aux plans par le sigle AUb et délimitée par un tireté.
- la zone AUf : zone du futur site d'activités tertiaires du VILLAGE. Elle est repérée aux plans par le sigle AUf et délimitée par un tireté.

- a zone AUo : située au lieu-dit CHEMIN DE MANDIL, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU et sous réserve de la réalisation du réseau d'assainissement collectif. Elle est repérée aux plans par le sigle AUo et délimitée par un tireté.

3 - LES ZONES AGRICOLES : les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

- la zone A avec un secteur Ai, inscrit en zone inondable le long du ruisseau du LARAGOU, repérée aux plans par les sigles A et Ai et délimitée par un tireté.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites ou des paysages et /ou leur intérêt esthétique ou historique soit de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

- la zone Na :
  - zone à protéger en raison de la présence de sites paysagers remarquables avec des perspectives visuelles sur le village et dans lesquels sont inscrits des bâtiments de caractère aux lieux-dits PRATS VIDAL, HAMEAU DE MAZEILLE et MAZEILLE HAUT-GAYSSOU,
  - zone de protection du site paysager du LAC DU LARAGOU et de son bassin versant
  - zone de protection du site paysager de l'espace vert au lieu-dit SERRE DEMALCONSEIL
  - zone de protection de la perspective visuelle sur l'église AU VILLAGE repérée aux plans par le sigle Na et délimitée par un tireté.
- la zone Nar : zone à protéger en raison de la présence des sites archéologiques recensés sur le territoire aux lieux-dits LE MOULIN et SAINT PUZET repérée aux plans par le sigle Nar et délimitée par un tireté.
- la zone Nb : zone naturelle peu équipée, zone d'habitat existant, isolé ancien ou discontinu avec du pavillonnaire récent aux lieux-dits LES TUQUETS, PLAINE DE NOUBELLY, SARRAIL, LANDILLAC, LISSARD, LESPIAU, LE MOULIN, MAZEILLE, EN MAURY, AU VILLAGE, SERRE DE MALCONSEIL, PRATS VIDAL- EN GINESTE, LE FORT, EN DANIS, SOULEILLA DE LA SERRE, ENCANSALADE, SAINT PUZET, MARIGNOL-ESPITALOS, repérée aux plans par le sigle Nb et délimitée par un tireté.
- la zone Nc : zone à protéger en raison de la présence de bâtiments de caractère aux lieux-dits STOUPIGNAN, DAREOU, EN JANNAT LE VIEUXEN JANNAT repérée aux plans par le sigle Nc et délimitée par un tireté.
- la zone Nl : zone naturelle de loisirs réservée aux activités nautiques, à protéger en raison de sa présence dans le site du LAC DE LARAGOU

5 -LES ESPACES BOISES CLASSES, au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 du règlement de chaque zone concernée : ils sont repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, ou par un rond indiqué par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement, conformément à la légende.

6 -LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

4 - 1 Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4 - 2 Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

# **DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES**

## **ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

## **ARTICLE 2 – OUVRAGES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement.

## **ARTICLE 3 – BATIMENTS EN RUINES**

La restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 4 – RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Les travaux énumérés à l'article R.422.2 4 - 1 Les travaux énumérés à l'article R.422.2. sont soumis aux dispositions des articles R.422.3. et suivants du Code de l'Urbanisme. 4 - 2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES**

L'état de connaissance du risque d'inondation sur une partie du territoire communal de MONTPILOT, issu de la cartographie informative des zones inondables du bassin du Lannemezan, établie par la Direction Régionale de l'environnement (pièces jointes en annexes du présent dossier), impose de définir, un secteur indicé « i » correspondant à la zone inondable de chaque zone du P.L.U. incluse dans le périmètre des crues. Outre les prescriptions particulières à chaque zone, dans chaque secteur indicé « i », sera appliqué le principe d'interdiction de toutes constructions.

## **ARTICLE 6 – RAPPEL DE L'ART. R123-10-1 DU CODE DE 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

Par dérogation à l'article R 12-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE UA

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond au noyau ancien du village, à vocation essentielle d'habitat et de services. Il s'agit de constructions continues et alignées dans un cadre paysager, type village-rue. Le règlement vise à pérenniser ce tissu, dans le souci de préserver l'harmonie et l'aspect urbanistique et paysager et de mettre en valeur les espaces publics. Le plan de zonage d'assainissement définit les zones raccordables au réseau d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome à réaliser conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage hôtelier, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial
2. Les constructions nouvelles à usage agricole
3. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
4. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
5. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
7. Les installations classées autres que celles prévues à l'article UA2
8. Les dépôts de véhicules
9. Les antennes de radiotéléphonie

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

En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.
2. Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.

3. L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaire à la vie des habitants du quartier.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

#### **1) EAU POTABLE:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier. Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau. En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire.

##### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

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

1. Les constructions devront être implantées en bordure de voie publique, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes.
2. Toute construction nouvelle, doit être implantée dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement sur la voie publique.
3. Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.
4. Les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.
5. Les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux soit en limites séparatives soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3mètres
3. Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 6 mètres des limites séparatives du cimetière communal.
4. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
5. Les équipements publics peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et postérieures.

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

1. La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.
2. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :
  - soit 9 mètres
  - soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé
2. Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu’à une hauteur maximale de 9 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d’approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, en préservant les perspectives visuelles sur l’église.

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### **3) CLOTURES**

Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal

ou

- Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre terre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines.

Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques

foraines pleines.

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

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d’approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

### **2) AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

## **ARTICLE UA 13 -ESPACES BOISES CLASSES -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2emplacements de voiture.

### ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

Supprimé par la loi ALUR.

# ZONE UB

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB a une vocation essentielle d'habitat.

Elle correspond pour le secteur UBa au secteur d'extension du noyau ancien du village situé au NORD-EST du village et dans les perspectives visuelles à protéger du village, de l'église et du site remarquable de PRATS VIDAL.

Elle correspond pour le secteur UBb au secteur d'extension du noyau ancien du village situé au SUD-EST du village.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage de bureaux et services
2. Les constructions à usage hôtelier
3. Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt commercial
4. Les constructions nouvelles à usage agricole
5. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...)isolés
6. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
7. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
9. Les installations classées autres que celles prévues à l'article UB 2
10. Les dépôts de véhicules
11. Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'en soit implanté qu'une seule

par unité foncière.

2. Les annexes accolées à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.
3. L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaire à la vie des habitants du quartier.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le secteur UBa, pour les unités foncières le permettant, l'accès sur voie publique se fera ailleurs que sur la voie communale n°7.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) EAU POTABLE:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR**



## **RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.
2. En UBb, les constructions devront être implantées, en bordure de voie publique CD 22 : avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.
3. En UBa, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.
4. Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.
3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

1. Il ne peut être implanté qu'une seule construction par unité foncière.
2. Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., l'ensemble ne doit constituer qu'une seule construction sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Dans le secteur UBa, l'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 8% de la superficie de l'unité foncière.
2. Dans le secteur UBb, l'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.
3. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder
  - 5 mètres en tout point du bâtiment dans le secteur UBa
  - 7 mètres en tout point du bâtiment dans le secteur UBb
2. En UBa, les constructions nouvelles seront composées uniquement d'un seul niveau en simple rez-de-chaussée.
3. En UBa, en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce

bâtiment pourra être maintenue.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d’approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Le profil général du sol naturel sera conservé après travaux de construction.

### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit définition différente.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- -Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:
  - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal ou
  - Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre terre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques foraines pleines.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d’approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

### **2) AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

## **ARTICLE UB 13 -ESPACES BOISES CLASSES -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Néant

### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2emplacements de voiture

## ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.

# ZONE UC

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond à une zone d'habitat discontinu dans les écarts.

Elle a une vocation essentielle d'habitat à dominante pavillonnaire .Elle est composée de hameaux récents, créés autour de constructions anciennes existantes.

Elle comporte plusieurs zones déjà urbanisées et qui sont situées aux lieux-dits : LA GARDIERE, LA SOULADE, PLAINE DE LA SOULADE, LA GOUBERTARIO.

Une urbanisation très limitée y est autorisée sur les terrains qui y sont encore vacants.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage commercial, hôtelier, industriel, d'entrepôt commercial
2. Les constructions nouvelles à usage agricole
3. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
4. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
5. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
7. Les installations classées autres que celles prévues à l'article UC2
8. Les dépôts de véhicules
9. Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement.
2. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il n'en soit implanté qu'une seule par terrain.
3. Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.
4. Les aménagements ou agrandissements des constructions agricoles existantes sous réserve de ne pas en augmenter les nuisances.
5. L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaire à la vie des habitants du quartier.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour les constructions nouvelles, postérieures à la date d'approbation du présent P.L.U. les accès se feront sur une autre voie que le CD 30.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) EAU POTABLE:**

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

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de -20 mètres par rapport à l'axe de la voie CD 30 -10 mètres par rapport à l'axe des autres voies
2. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.
3. Les piscines devront être implantées avec un recul par rapport à l'alignement sur la voie publique égal au moins
  - 10 mètres par rapport à la voie CD 30
  - 5 mètres par rapport aux autres voies

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4mètres.
2. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4mètres
3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

NEANT

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 8 % de la superficie de l'unité foncière.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder7 mètres.

2. En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce bâtiment pourra être maintenue.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit définition différente.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- -Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

#### Stationnement de véhicules en bord de voie :

sur chaque terrain, doit être prévue la possibilité de stationnement hors des voies. Cette aire de stationnement doit être aménagée en retrait de l'alignement et sera réalisée :

- soit perpendiculairement à la voie et de dimensions minimales suivantes: 5 mètres de profondeur et 3 mètres de largeur.
- soit parallèlement à la voie et de dimensions minimales suivantes: 2,70 mètres de profondeur et 6 mètres de largeur.

#### **2) AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

#### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.7 conformément à la fiche de calcul du CBS annexée au règlement.

## ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

# ZONE AU

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU est une zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle correspond au site de Prats Vidals en bordure du chemin de Prats Vidals articulation de plusieurs espace urbanisés au Nord du noyau urbain du village, et au site de situé au sud-est du village entre la Route d'Azas (RD 30C) et la route de Verfeil (RD 22).

Elle comprend un secteur AUa sur le site de Prats Vidals destiné à accueillir du logement collectif. La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage hôtelier,
2. Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt commercial,
3. Les constructions nouvelles à usage agricole,
4. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés,
5. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
6. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
7. Les installations classées,
8. Les dépôts de véhicules,
9. Les antennes de radiotéléphonie.

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

En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

La zone sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation,

2. Dans le secteur AUa : les constructions à usage d'habitation compatibles avec les typologies mentionnées dans l'OAP et leurs annexes uniquement,
3. Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs liés à l'habitation principale,
4. Les bureaux et services liés à l'habitation principale,
5. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, l'adaptation au sol des constructions s'inscrira dans les principes détaillés en annexe dans la fiche du CAUE 81 « adaptation au sol des constructions et positionnement sur le terrain ».

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les RD 22 et RD 30c seront réalisés par des connexions sécurisées.

Les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP et avec les principes figurant dans la coupe de voirie intégrée dans les OAP.

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

#### **1) EAU POTABLE:**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

La gestion interne des eaux pluviales de toute nouvelle opération d'aménagement répondra à une approche globale et intégrée privilégiant l'infiltration in situ lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple par des tests de perméabilité des sols).

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul situé entre 5 mètres et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer qu'elles soient publiques ou privées.

Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer qu'elles soient publiques ou privées.

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

1. Secteur AU : Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Secteur AUa : toute construction pourra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

1. Dans le secteur AU, l'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.
2. Dans le secteur AUa, l'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
3. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder

- 5 mètres en tout point du bâtiment dans le secteur AU,
- 7 mètres en tout point du bâtiment dans le secteur AUa

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Le profil général du sol naturel sera conservé après travaux de construction.

Les couleurs et matériaux s'inspireront de la palette des teintes et matériaux du Midi Toulousain annexée au présent règlement.

### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites,
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques ou soulignés en enduit définition différente,
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou en tuiles à emboitement à grande courbure et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50mètres minimum.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures sur rue seront composées d'un soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'un grillage ou de lisses,
- Les clôtures en limite séparative seront ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:
  - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal ou de lisses
  - Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques foraines pleines.
- Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) seront plantées d'une haie vive, l'édification de mur maçonné y es interdite.

### **4) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Lorsque l'OAP le mentionne, le faîtage principal des constructions sera orienté selon les indications portées sur l'OAP.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

### **2) AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

## **ARTICLE AU 13 -ESPACES BOISES CLASSES -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Néant

### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2emplacements de voiture  
Dans les opérations d'aménagement d'une surface minimum de 10 % sera traitée en espace(s) collectif(s) végétalisé.

Les limites de propriété en interface avec la zone A (agricole) seront plantées d'une haie vive, l'édification de mur maçonné y est interdite.

## ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.

# ZONE AUb

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage d'équipements publics.

Elle est située à l'EST du noyau ancien du VILLAGE.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article AUb2
2. Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial
3. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, de bureaux et services
4. Les constructions à usage agricole
5. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
6. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
7. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports
9. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules
10. Les installations classées autres que celles prévues à l'article AUb 2
11. Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes qui assurent une fonction (direction, surveillance, sécurité ... ) dans les établissements autorisés

- L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaire à la vie des habitants du quartier.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) EAU POTABLE:**

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

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AUb 5 -CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



## **ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit 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 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

NEANT

## **ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

## **ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres.

## **ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieillies et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par:

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal  
ou
- Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre  
terre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques  
foraines pleines.

## **ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE AUb 13 -ESPACES BOISES CLASSES -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Néant

### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

Néant

### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m2 de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2emplacements de voiture.

## ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.

# ZONE AUF

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir principalement des constructions à usage d'activités tertiaires, bureaux, services, de petits commerces ainsi que des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes liées à ces activités.

Elle est située au NORD-OUEST du noyau ancien du VILLAGE.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article AUF2
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, industriel, artisanal et d'entrepôt commercial
3. Les constructions à usage d'équipements collectifs
4. Les constructions à usage agricole
5. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
6. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
7. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
9. Les dépôts de véhicules
10. Les installations classées autres que celles prévues à l'article AUF 2
11. Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En opposition à l'article R123-10-1, 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 avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

- Sont autorisées sous conditions :
- les opérations d'aménagement doivent concerner la totalité de la zone.
  - Les constructions à usage d'activités tertiaires, de petits commerces, bureaux et services sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement.
  - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes qui assurent une fonction (direction, surveillance, sécurité ... ) dans les établissements autorisés
  - -L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaire à la vie des habitants du quartier.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) ACCES**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : -l'accès du site d'activités sera créé sur CD 22 sur une seule connexion sécurisée.

#### **2) VOIRIE**

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations. Les voies se terminant en impasse seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour aux véhicules lourds.

La voirie du site d'activités à créer aura une largeur de plate-forme de 12 mètres. -Un trottoir piétonnier, une bande engazonnée plantée d'arbres en alignement seront réalisés de chaque côté de la voie.

### **ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) EAU POTABLE:**

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

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUF 5 -CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie CD 22 de Villebrumier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit 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 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

NEANT

## **ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7 mètres.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- -Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

## **ARTICLE Auf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

### **1) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

2 places de stationnement par logement

### **2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES**

Les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

BUREAUX ET SERVICES Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

PETITS COMMERCE Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

ETABLISSEMENTS D'ACTIVITES Il est exigé une place de stationnement par poste de travail. Il est exigé une place de stationnement pour 10 places de restaurant

## **ARTICLE Auf 13 -ESPACES BOISES CLASSES -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Néant

## **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

## **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les unités foncières seront aménagées en espaces verts pour 15% au moins de leur surface

Une plantation d'arbres de haute venue sera réalisée en alignement.

- en bordure du CD 22 de Villebrumier
- en bord de voie et de chaque côté de l'accès,

L'aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

# ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.

# ZONE AUo

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes. Elle correspond à la zone du site de « MANDIL » au SUD-OUEST du noyau ancien du village.

Cette zone n'est pas équipée, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation de l'assainissement collectif. Son Coefficient d'occupation des sols est nul, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.L.U.

Le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, annexé au présent règlement, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE AUo 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitations, de bureaux et services
2. Les constructions à usage hôtelier
3. Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt commercial
4. Les constructions à usage d'équipements collectifs
5. Les constructions à usage agricole
6. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
7. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
8. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
9. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
10. Les installations classées autres que celles prévues à l'article AUo 2
11. Les dépôts de véhicules
12. Les antennes de radiotéléphonie

### **ARTICLE AUo 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent P.L.U.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AUo 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) ACCES**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : -l'accès du site d'habitation sera créé sur le chemin de Mandil

Les terrains seront desservis par les voies internes de la zone.

#### **2) VOIRIE**

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations. Les voies se terminant en impasse seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

- La voirie interne du site d'habitation sera créée en contour du site d'habitat existant et du terrain municipal de loisirs.
- La voirie interne du site d'habitation à créer aura une largeur de voie de 6 mètres et une largeur minimale de plate-forme de 13 mètres.
- La voirie en impasse sera aménagée de sorte à permettre un demi-tour.
- Un trottoir piétonnier sera réalisé en bord de voie interne du côté des entrées de chaque terrain.
- Une aire de stationnement, une bande engazonnée et plantée d'arbres en alignement et une piste cyclable seront réalisées en bord de voie interne, côté opposé aux entrées de chaque terrain, et côté du site d'habitat existant et du terrain municipal de loisirs.

### **ARTICLE AUo 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) EAU POTABLE:**

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

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

2-1 EAUX USEES : Les constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement collectif

2-2 EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales seront collectées et amenées au fossé du chemin de Mandil.

#### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AUo 5 -CARACTERISTIQUES DE L'UNITE**

## **FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie dite du chemin de Mandil
2. Les piscines et terrains de sports devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée sur un alignement parallèle à l'axe de la voirie interne de desserte.

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance maximale de 4 mètres par rapport à la limite séparative en bordure de la plate-forme de la voie interne de desserte et dans une profondeur maximale de 10 mètres par rapport à la limite séparative en bordure de la plate-forme de la voie interne de desserte

Toute construction nouvelle doit être implantée sur les limites séparatives latérales du terrain.

Les piscines et terrains de sports devront être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

NEANT

### **ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

### **ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à la sablière, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 7 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

### **ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

## **ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques à raison de:2 places de stationnement par logement

## **ARTICLE AU0 13 -ESPACES BOISES CLASSES -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Néant

### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

En bordure de la voirie interne de desserte, il sera réalisé une plantation d'arbres en alignement, conformément au schéma d'aménagement de la zone annexé au présent règlement.

L'aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

# ZONE A

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Elle correspond à la zone agricole protégée de la commune.

Elle définit un espace naturel à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Le but du règlement de la zone est aussi de faciliter aux agriculteurs l'exercice de leur profession compte tenu de la structure familiale des exploitations.

Elle a une vocation exclusivement agricole.

Le secteur Ai est inscrit dans la zone inondable du ruisseau du LARAGOU, et fait à ce titre l'objet de dispositions spécifiques.

## ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Toutes les constructions ou installations autre que celles nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article A2
3. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
4. Les dépôts de véhicules
5. Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2
6. Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

Sont en plus interdites dans le secteur Ai :

1. toutes constructions nouvelles autres que les ouvrages publics.
2. l'extension et l'aménagement des constructions existantes autres que les ouvrages publics.

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

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la topographie des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.
2. Les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation agricole

(par exemple : gîte rural, ferme-auberge, occupations liées au tourisme vert .....).

3. Le camping à la ferme à condition de ne pas dépasser les seuils de 20 campeurs, 6 abris.
4. Les installations classées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles de la zone.
5. Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
7. En bordure des ruisseaux, toute construction doit être édifée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès se feront sur une autre voie que le CD 30, sauf pour usage agricole ou usage lié à l'exploitation de la route.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

#### **1) EAU POTABLE:**

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

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

##### **2-1 EAUX USEES :**

Les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

##### **2-2 EAUX PLUVIALES :**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

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

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à une distance minimale de :
  - 20 mètres par rapport à l'axe de la voie CD 30
  - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies
2. Les autres constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale
  - 30 mètres par rapport à l'axe de la voie CD 30
  - 20 mètres par rapport à l'axe des autres chemins départementaux
  - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies
3. Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux § 1 et 2 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4mètres.
2. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages publics.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à la sablière, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder
  - 7 mètres pour des constructions à usage d'habitation
  - 10 mètres pour des bâtiments agricoles.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

2. En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce bâtiment pourra être maintenue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages publics.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

#### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- -Toute imitation de matériaux est interdite.

#### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

#### **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES AGRICOLES

### **1) FACADES**

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents
- Les façades seront de teinte ocre terre s'intégrant dans le paysage.

### **2) TOITURES**

- Les toitures des constructions présentant une pente seront en tuiles ou en métal ou plaques ondulées. Leur pente ne pourra pas excéder 35%. Leur teinte devra s'intégrer dans le paysage. Cependant pour les agrandissements des bâtiments existants, les pentes initiales pourront être utilisées.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des établissements ou aux carrefours et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

NEANT.

### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.  
Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2emplacements de voiture

## ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

Supprimé par la loi ALUR.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt historique ou de leur caractère d'espaces naturels des zones d'habitat existant.

Elle comprend la zone Na avec :

- la zone à protéger en raison de la présence de sites paysagers remarquables avec des perspectives visuelles sur le village et dans lesquels sont inscrits des bâtiments de caractère aux lieux-dits PRATS VIDAL, HAMEAU DE MAZEILLE et MAZEILLE HAUT-GAYSSOU,
- la zone de protection du site paysager du LAC DU LARAGOU et de son bassin versant
- la zone de protection du site paysager de l'espace vert au lieu-dit SERRE DEMALCONSEIL
- la zone de protection de la perspective visuelle sur l'église AU VILLAGE repérée aux plans par le sigle Na et délimitée par un tireté.

Elle comprend la zone Nar :

- la zone à protéger en raison de la présence des sites archéologiques recensés sur le territoire aux lieux-dits LE MOULIN et SAINT PUZET repérée aux plans par le sigle Nar et délimitée par un tireté.

Elle comprend la zone Nb :

- la zone naturelle peu équipée, zone d'habitat existant, isolé ancien ou discontinu avec du pavillonnaire récent

aux lieux-dits LES TUQUETS, PLAINE DE NOUBELLY, SARRAIL, LANDILLAC, LISSARD, LESPIAU, LE MOULIN, MAZEILLE, EN MAURY, AU VILLAGE, SERRE DE MALCONSEIL, PRATS VIDAL- EN GINESTE, LE FORT, EN DANIS, SOULEILLA DE LA SERRE, ENCANSALADE, SAINT PUZET, MARIGNOL-ESPITALOS, repérée aux plans par le sigle Nb et délimitée par un tireté.

Elle comprend la zone Nc :

- la zone à protéger en raison de la présence de bâtiments de caractère architectural ou Historique aux lieux-dits STOUPIGNAN, DAREOU, EN JANNAT LE VIEUXEN JANNAT

repérée aux plans par le sigle Nc et délimitée par un tireté.

Elle comprend la zone Nl :

- la zone naturelle de loisirs réservée aux activités nautiques, à protéger en raison de sa présence dans le site du LAC DE LARAGOU repérée aux plans par le sigle Nl et délimitée par un tireté.

# ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS***

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. toutes constructions nouvelles autres que celles prévues à l'article N2.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article N2
3. Les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial
4. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat, de bureaux et services
5. Les constructions à usage d'équipements collectifs
6. Les constructions à usage agricole
7. L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
8. Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
9. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
10. Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public et autres que ceux prévus à l'article N2
11. Les installations classées autres que celles prévues à l'article N2
12. Les dépôts de véhicules
13. Les antennes de radiotéléphonie

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

En application du plan de prévention des risques naturels (PPRN) concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

Sont autorisées sous conditions :

1. Dans le secteur Nar, le service régional de l'archéologie devra être particulièrement avisé de tous les travaux de terrassements, de sous-solage, décapage, drainage, canalisations. Il sera consulté sur toutes demandes d'installations et travaux divers, conformément aux articles R.111-3-2 et R.442-6 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, il pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges ou aux sites archéologiques.
2. Dans le secteur Nl, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone de loisirs (bâtiments techniques ou d'activités nautiques, vestiaires).
3. Dans les secteurs Na, Nb, Nc sont autorisés le changement d'affectation, la transformation, les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes sous réserve de ne constituer qu'une seule construction et sous réserve du respect de la qualité architecturale et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments.
4. Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve

qu'elles concernent des constructions existantes.

5. L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaire à la vie des habitants du quartier.

## ***SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès nouveaux se feront sur une autre voie que le CD 30, sauf pour usage agricole.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

#### **1) EAU POTABLE:**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans la mesure du possible.

#### **2) ASSAINISSEMENT :**

2-1 EAUX USEES : L'assainissement non collectif est autorisé, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Dans les secteurs non couverts par la carte d'aptitude, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent et la filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

2-2 EAUX PLUVIALES : En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **3) ELECTRICITE - TELEPHONE :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Supprimé par la loi ALUR.

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

1. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de -10 mètres par rapport à l'axe des autres voies
2. Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur

recul initial.

3. Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4mètres.
2. Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4mètres
3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

NEANT

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

NEANT

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans le secteur Nl, la hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 6 mètres.
2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à une hauteur maximale de 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le cas d'extension mesurée, ou d'aménagement ou de restauration des constructions existantes, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée, tant en matériaux qu'en volumétrie.

### ***Dans le secteur Nb***

#### **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

## **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

## **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

# ***Dans les secteurs Na et Nc***

## **1) FACADES**

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- -Toute imitation de matériaux est interdite.

## **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50mètres minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

## **3) CLOTURES**

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.



## ***Dans le secteur NI***

### **1) FACADES**

- Les constructions ne seront autorisées qu'en maçonnerie ou en bois.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- -Toute imitation de matériaux est interdite.

#### ***1- pour les constructions en maçonnerie***

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.

#### ***2- pour les constructions en bois***

- -Les bardages bois seront admis en parois verticales des constructions. Ils seront traités en teinte naturelle.

### **2) TOITURES**

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

### **3) CLOTURES**

- Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des établissements ou aux carrefours et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.
- Les clôtures fixes ou plantations doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe d'un fossé, non bordé d'une voie et chargé de drainer les eaux épurées des dispositifs d'assainissement autonome.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel, de la clientèle, des visiteurs.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS**

### **1) ESPACES BOISES CLASSES**

NEANT

### **2) AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES**

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

### **3) ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

## ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

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

Supprimé par la loi ALUR.

## Annexe : fiche de calcul du CBS

Exemple : le centre-ville verte de Berlin - CBS - Coefficient de Biotope par Surface  
(extraits du [site du Sénat de Berlin](#))

### Calcul du CBS

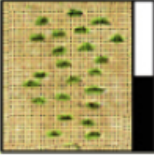
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

### Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface

### Description des sortes de surface

|                                                                                     |                                                |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Surfaces<br>imperméables<br><b>0,0</b>         | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans<br>végétation<br>(par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de<br>mortier)                       |
|    | Surfaces<br>semi-ouvertes<br><b>0,5</b>        | revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration<br>d'eau de pluie, avec végétation<br>(par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) |
|  | Espaces verts<br>sur dalle<br><b>0,7</b>       | Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec<br>une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm                                               |
|  | Espaces verts<br>en pleine terre<br><b>1,0</b> | Continuité avec la terre naturelle, disponible au<br>développement de la flore et de la faune                                                          |

### Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre :  $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes :  $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées :  $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

## Annexe : Fiche CAUE 81 : Adaptation au sol des constructions et positionnement sur le terrain



# Comment aborder le permis de construire

## Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

### A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. **Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.**
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

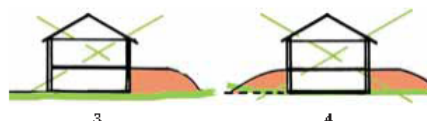
#### 1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON

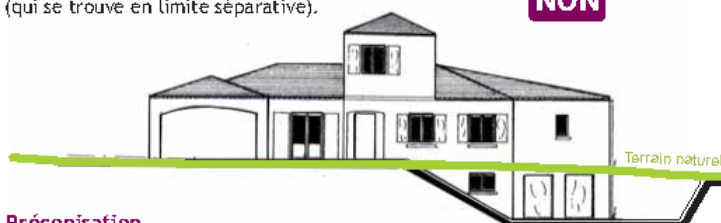


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

#### Exemple d'architecture proposée sur un terrain plat en creux de vallon

Le bouleversement du terrain est trop important. La création d'un sous-sol n'est pas justifiée et va poser des problèmes de décaissement (qui se trouve en limite séparative).

NON



#### Préconisation

construire une maison de plain-pied et un garage en continuité de la maison.

Adaptation au sol et positionnement des constructions

2

[www.maires81.asso.fr](http://www.maires81.asso.fr) • [www.tarn.pref.gouv.fr](http://www.tarn.pref.gouv.fr) • [www.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr](http://www.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr)

## 2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

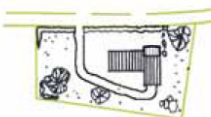
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

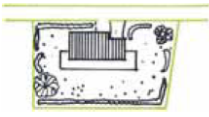
**NON**

Car emprise trop importante du passage des véhicules



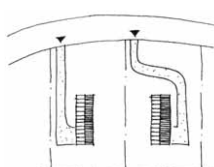
**OUI**

Car accès direct au garage



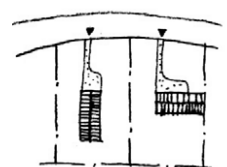
**NON**

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI**

l'accès au garage est direct.



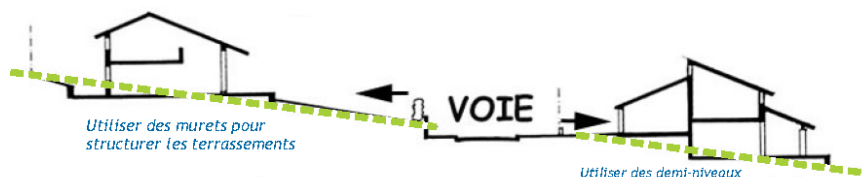
## B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

**OUI**

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

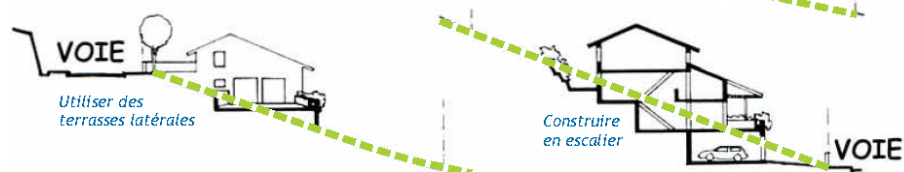
**1 Faible pente**



**2 Pente moyenne**



**3 Pente forte**



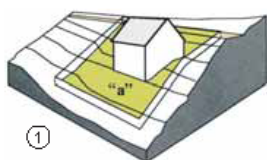
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

2

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn - 188, rue de Jarlard - 81000 ALBI  
Tél : 05 63 60 16 70 - Fax 05 63 60 16 71 - e-mail : caue-81@wanadoo.fr

## Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

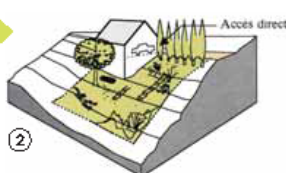


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

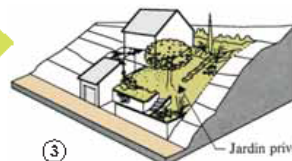
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

**OUI** Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

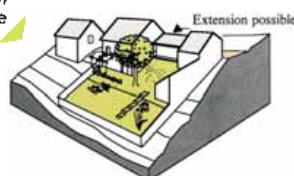
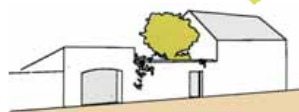
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



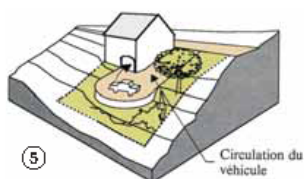
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex. 3)



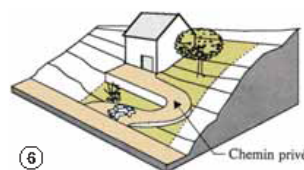
...ou en linéaire (ex. 4) participant à la façade urbaine



**NON** Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex. 5 et 6)



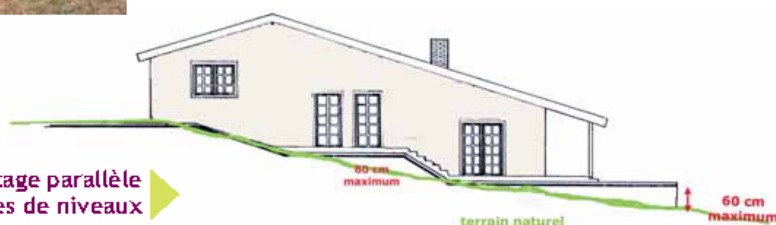
## Exemples



### Façade perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

Faîtage parallèle aux courbes de niveaux



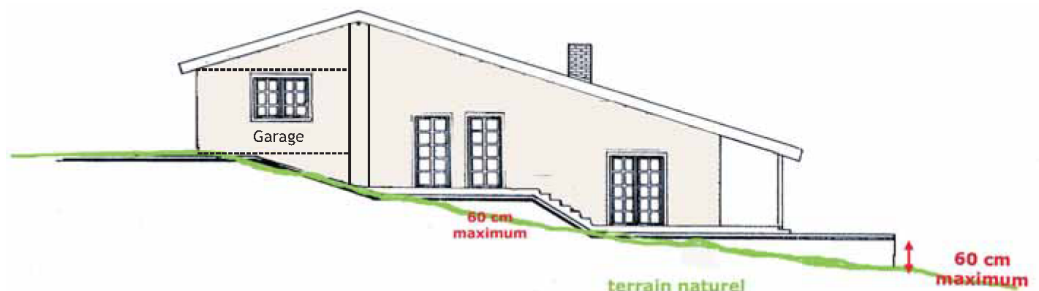
[www.maires81.asso.fr](http://www.maires81.asso.fr) • [www.tarn.pref.gouv.fr](http://www.tarn.pref.gouv.fr) • [www.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr](http://www.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr)

3

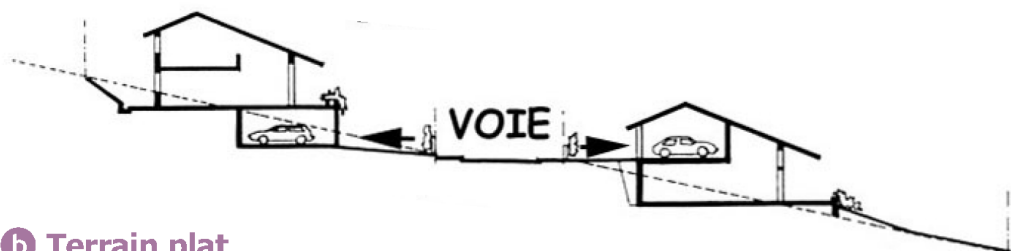
# Préconisations

## a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

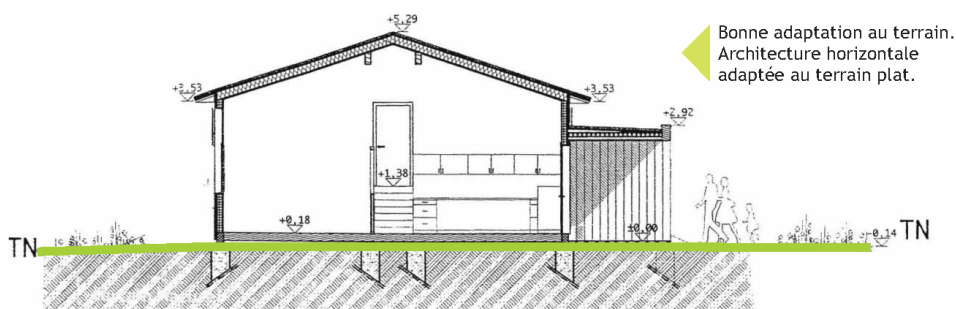


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



## b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004

rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réalmont - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr

4

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn - 188, rue de Jarlard - 81000 ALBI  
Tél : 05 63 60 16 70 - Fax 05 63 60 16 71 - e-mail : caue-81@wanadoo.fr



Annexe : **PALETTES TEINTES ET MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN**

**PALETTE DES TEINTES** *MIDI-TOULOUSAIN*

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

**PALETTE DES MATERIAUX** *MIDI-TOULOUSAIN*

| Couverture             | Maçonnerie            | Enduits à la chaux   |  | Badigeons à la chaux | Enduits prêts-à-l'emploi    |                            |
|------------------------|-----------------------|----------------------|--|----------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                        |                       |                      |  |                      |                             |                            |
| tuile cuivre           | brique moulée paille  | sable roux 1         |  | ocre clair           | T beige clair<br>1005-Y20R  | T grège<br>3010-Y20R       |
|                        |                       |                      |  |                      |                             |                            |
| tuile ocre rouge       | brique moulée rose    | sable roux 2         |  | ocre rouge           | T beige<br>2010-Y20R        | T terre<br>2020-Y25R       |
|                        |                       |                      |  |                      |                             |                            |
| tuile rouge            | brique moulée orangée | sable jaune          |  | ocre jaune           | T jaune<br>1030-Y15R        | T paille<br>2030-Y10R      |
|                        |                       |                      |  |                      |                             |                            |
| tuile rouge vieillesse | brique moulée rouge   | sables rose et jaune |  | ocre orangé          | T ocre orangé<br>3030-Y30R  | T ocre rose<br>2520-Y40R   |
|                        |                       |                      |  |                      |                             |                            |
|                        | grès de Furne         | sables gris et jaune |  | ocre rouge           | T rouge brique<br>2040-Y60R | T rouge foncé<br>4030-Y30R |

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