

Octobre 2018

Département de la Haute-Garonne

Commune de **LAUNAC**

Révision allégée n°1 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Elaboration *approuvée le 16 mai 2013*

1^{ère} révision allégée *arrêtée le*

41 – Règlement

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales **2**

- 1 - Champ d'application
- 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3 - Division du territoire en zones
- 4 - Organisation du règlement
- 5 - Adaptations mineures
- 6 - Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7 - Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8 - Protection et prise en compte du patrimoine archéologique
- 9 - Plan de Prévention des Risques Naturels
- 10 - Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones **7**

ZONE UA	9
ZONE UB	16
ZONE UC	24
ZONE UE	32
ZONE 2 AU	37
ZONE A	41
ZONE N	47

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

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

R.111.4 : vestige archéologique

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

R.111.15 : préservation de l'environnement

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

R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains

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

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (sursis à statuer), L. 421-4,
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- La zone UA, et UAa
- La zone UB, et UBa
- La zone UC, et UCa
- La zone UE

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone 2AU

ZONE AGRICOLE :

- La zone A et son sous-secteur Ah

ZONE NATURELLE :

- La zone N et ses sous-secteurs Nh et Nl

Le territoire comporte également :

- Des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières **Article 3 :** les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols

5- ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L53114 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

Règlement

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

9 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Haute-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008. Les constructions et installations autorisées devront être conformes aux dispositions réglementaires du PPR, joint en annexe, qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

10 - LEXIQUE INDICATIF

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(Art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(Art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (bassin de piscine ou de rétention compris).

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Règlement

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher : (article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre historique de Launac et au hameau de Galembrun. C'est une zone patrimoniale majeure dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur UA correspondant au centre bourg, en assainissement collectif. Elle est en totalité dans le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le secteur UAa correspondant au hameau de Galembrun, en assainissement individuel

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

En respect du Code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- 1.** Les constructions et installations à usage industriel,
- 2.** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
- 3.** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 4.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 6.** Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
- 8.** Les dépôts de véhicules et de matériaux

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites)

1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher.

2.2. Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.3. En application de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 3 lots est autorisée à condition qu'elle comporte au minimum 25% de surface de plancher affecté à du logement locatif. En outre, 40% des logements locatifs doivent être affectés à du logement social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Pour le secteur UA : Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour le secteur UAa : En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré sous la corniche du bâtiment.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour le secteur UA : Non règlementé

Pour le secteur UAa : La superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque la construction sise sur la parcelle limitrophe est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, - Pour des raisons de configuration de parcelle, et de topographie.
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

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

1. Pour le secteur UA :

1.1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

1.2. Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 10 m, la construction ou la reconstruction totale pourra être implantée soit en limites séparatives latérales, soit avec un recul par rapport à une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

1.3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Règlement

- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,

2. Pour le secteur UAa :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives,
- Soit sur au moins une des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Dans le secteur UA :

Non réglementé

Dans le secteur UAa :

- 1- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
- 2- Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, soit R + 1.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les parties maçonnées des clôtures recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques seront proscrites.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

6. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

7. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste **en annexe** devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

8. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écrin végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par le CAUE 31

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UB** correspond aux extensions (faubourgs) situées en continuité de l'urbanisation ancienne. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, les constructions s'implantent à l'alignement, et souvent en mitoyenneté, et gardent à l'arrière des espaces non bâtis de jardins. Elle est en totalité dans le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur UB qui correspond à la première couronne de faubourg qui s'inscrit dans la directe continuité du centre.
- Le secteur UBa qui correspond à la deuxième couronne du faubourg

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

En respect du Code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdits :

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
3. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
4. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
6. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
7. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
8. Les dépôts de véhicules et de matériaux

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

1. Rappel :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.
- 1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher.
- 2.2. Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du quartier, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3. En application de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 3 lots est autorisée à condition qu'elle comporte au minimum 25% de surface de plancher affecté à du logement locatif. En outre, 40% des logements locatifs doivent être affectés à du logement social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré sous la corniche du bâtiment.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Dans le secteur UB :

Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2. Dans les secteurs UB a :

Toute construction doit avoir une de ses façades implantée à une distance de la voie publique variant de la limite d'emprise à 6 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, - Pour des raisons de configuration de parcelle, et de topographie.
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

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

Les constructions doivent être implantées :

1. Pour le secteur UB :

1.1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

1.2. - Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 12 m, la construction ou la reconstruction totale pourra être implantée soit en limites séparatives latérales, soit avec un recul par rapport à une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée sous la sablière) sans jamais être inférieure à 3 m.

1.3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,

2. Pour le secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives,
- Soit sur au moins une des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

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

1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.

2 - Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres sous la sablière.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier,

Règlement

le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les parties maçonnées des clôtures recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques seront proscrites.

5. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

6. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

7. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste **en annexe** devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

8. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourées d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, - 2 places pour tout autre logement.

2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration - hôtels

: 1 place par chambre

- Restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail

2.5. Autres constructions

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

3. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ème} place sera affectée au stationnement des deux roues.

4. En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...), les aires de stationnement seront constituées d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par le CAUE 31.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Pour tous les secteurs : le COS est fixé à 0,8.

Le COS n'est pas applicable aux bâtiments publics.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone UC** correspond à cinq extensions récentes autour du village, aux lieux-dits « Fontarrieu », « Vigne Blanche », « le Padouent de Mailletus » et deux secteurs en continuité du bourg en partie sud.

Elle comprend également aux zones urbanisées de « Vignasse », « Moneguil » ainsi que la partie sud du hameau de Galembroun en dehors du village.

Elle couvre des zones d'habitat plus lâche que dans le centre. Elle est en partie dans le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

On distingue deux secteurs :

- Le secteur UC correspondant à l'urbanisation du Sud du bourg,
- Le secteur UCa correspondant à l'urbanisation située au-delà du lac et de la forêt de la Garenne où la densité est moins forte, ainsi qu'aux secteurs urbanisés en dehors du village ne constituant pas des hameaux historiques.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
3. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
4. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
6. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
7. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
8. Les dépôts de véhicules et de matériaux

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

1. Rappel :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher.
- 2.2.** Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du quartier, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3.** En application de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 3 lots est autorisée à condition qu'elle comporte au minimum 25% de surface de plancher affecté à du logement locatif. En outre, 40% des logements locatifs doivent être affectés à du logement social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Règlement

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

2.2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Dans le secteur UC :

Toute construction doit avoir une de ses façades implantée à une distance de la voie publique variant de la limite d'emprise à 15 mètres.

2. Dans le secteur UCa :

Toute construction doit avoir une de ses façades implantée à une distance de la voie publique variant de la limite d'emprise à 20 mètres.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, - Pour des raisons de configuration de parcelle, et de topographie.
- Pour les constructions dont l'alignement est marqué par un muret à l'identique des constructions traditionnelles,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

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

1. Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives
- Soit sur au moins une des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,

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

1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.

2 - Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres sous la sablière.

3. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

2. Dans les secteurs couverts par le périmètre de protection des monuments historiques

2.1. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

2.2. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

2.3. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les parties maçonnées des clôtures recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques seront proscrites.

3. Dans les secteurs non couverts par le périmètre de protection des monuments historiques

Il est conseillé pour les constructions neuves, de se référer aux règles de constructions émises dans le secteur couvert par le périmètre de protection des monuments historiques, détaillées ci-dessus.

4. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

5. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste en annexe devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

6. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

7. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, - 2 places pour tout autre logement.

2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces - 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration - hôtels : 1 place par chambre

- Restaurants : 2 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail

2.5. Autres constructions

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

3. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ème} place sera affectée au stationnement des deux roues.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres – Plantations

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...), les aires de stationnement seront constituées d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par le CAUE 31.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Dans le secteur UC :

Pour les parcelles en assainissement collectif, le COS est fixé à 0,40.

Pour les parcelles en assainissement autonome, le COS est fixé à 0,35.

Dans le secteur UCa :

Pour les parcelles en assainissement collectif, le COS est fixé à 0,30.

Pour les parcelles en assainissement autonome, le COS est fixé à 0,25.

Le COS n'est pas applicable aux bâtiments publics.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone concerne deux sites au lieu-dit Coustalat de Bordonobo en entrées Est du village. Elle est vouée à recevoir pour le secteur le plus au nord comprenant également le cimetière, des ouvrages techniques de type station d'épuration, station de pompage d'irrigation. Le secteur plus au sud en entrée du village et du parc est destiné à accueillir des équipements publics, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels et de loisirs.

Cette zone est partiellement comprise dans le périmètre de l'Architecte des bâtiments de France.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage
3. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat.
4. Les constructions à usage d'habitation et de bureaux sauf celles autorisées à l'article 2 ci-dessous,
5. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
7. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et les habitats légers de loisirs.
8. Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale 9. Le dépôt de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions à usage d'habitat, à condition que ce soient des logements de fonction ou de gardiennage et leur extension, liés aux constructions autorisées,

2.2. Les installations classées liées aux constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau :

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

2. Assainissement :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

4. Autre réseau

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique et doivent être liés à un espace public de desserte (accès au bâtiment public).

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives,
- Soit sur au moins une des deux limites séparatives. Dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Règlement

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

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres sous la sablière.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, et pour les équipements sportifs.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, il est exigé au minimum :

Equipements publics d'enseignements, sportifs ou de loisirs :

En règle générale, 1 place par poste de travail. Cette règle sera adaptée au cas par cas en fonction du type précis d'équipement public.

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces Boisés classés

Sans objet

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3. Espaces libres - Plantations :

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par le CAUE 31.

Sur les parcelles en limite avec la zone A, en périphérie de celle-ci, et autour des éléments techniques, des plantations denses et diversifiées, faites d'essences locales mélangées en analogie aux haies champêtres du territoire agricole, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des constructions et des installations.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

ZONE 2 AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2,

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

1. Rappel

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2.2. Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

Pour les constructions ou installations publiques autorisées lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, celles-ci doivent être implantée avec un recul minimum de 0,5 m de l'emprise publique.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Sans objet.

2. Espaces libres - Plantations

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas dans le cas de restauration, d'aménagement et d'extension des constructions existantes ainsi que pour la création d'annexes à l'habitat.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre une grande partie du territoire

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La zone comprend un sous-secteur Ah qui comprend l'ensemble des constructions non agricoles situées sur son territoire. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

En respect du Code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.

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

1. Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Dans le secteur A :

2.2.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.2.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles. -
- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.

2.2.3. En application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, le changement de destination de bâtiments agricoles existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :

- Ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- Le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- Ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en activités liées à l'agro-tourisme (tables d'hôtes, gîtes ruraux...).

2.3. Dans le secteur Ah :

2.3.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m²,

2.3.2. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes, et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), et aux normes en vigueur.

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

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.

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

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 8 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

3. Pour les silos relatifs à la société Comptoir Agricole Launacais, les divers bâtiments de l'installation sont implantés de manière à respecter les distances d'éloignement suivantes :

- Par rapport aux habitations, aux immeubles occupés par des tiers, aux immeubles de grande hauteur, aux établissements recevant du public, aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, aux voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs ainsi qu'aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers, la distance d'éloignement est au moins égale à 1,5 fois la hauteur des installations concernées sans être inférieure à 25 m pour les silos plats et à 50 m pour les autres types de stockage et tours d'élévation.
- Par rapport aux voies de communication dont le débit est inférieur à 2000 véhicules par jour (sauf les voies de desserte de l'établissement), la distance d'éloignement est au moins égale à 10 m pour les silos plats et à 25 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.
- Par rapport aux bâtiments ou locaux occupés par du personnel non nécessaire au bon fonctionnement des silos, la distance d'éloignement est au moins égale à 10 m pour les silos plats et 25 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.
- Par rapport aux locaux techniques, salles de contrôle et salles de commande, la distance d'éloignement est au moins égale à 10 m pour les silos.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.
- * pour les bâtiments silos et éléments techniques : Non réglementé,
- * pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer au caractère des lieux avoisinants.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites

5. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L123-1-5§7

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...).

6. Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés par une étoile sur le plan de zonage :

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer en priorité dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

2. Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

3. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans le document « Arbres et Paysages en Haute-Garonne », joint en annexe du PLU, élaboré par le CAUE 31.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE N

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur N** : correspond aux masses boisées de la commune, aux abords des ruisseaux, et intègre les zones inondables déterminées par la cartographie informative des zones inondables de la DREAL (jointe en annexe du dossier), c'est une zone à vocation strictement naturelle.
- **Le sous-secteur Nh** qui comprend l'ensemble des constructions situées sur le territoire naturel. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.
- **Le sous-secteur Ni** englobe les espaces à vocation de tourisme et de loisirs de la commune (zone de baignade, de loisirs, parc, aires de jeux, camping...).
- **Le sous-secteur Nce** qui correspond aux corridors écologiques mis en place le long des principaux cours d'eau afin de permettre la libre circulation de la faune.

En application des articles [L.151-19](#) et [L.151-23](#) du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues [aux articles 11 et 13](#) afin de préserver les éléments remarquables du paysage de la commune.

En respect du Code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La zone est touchée par la zone inondable du bassin de Lannemezan issue de la carte informative des zones inondables. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie informative intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- ~~Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.~~
- Dans les secteurs de la zone affectés par le risque inondation, toute nouvelle construction est interdite.

3. Sont interdits, hors secteurs Nl et Nh :

- *Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.*

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

1. Rappels :

- 1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans les secteurs N et Nce :

- 2.1.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- 2.1.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dans le secteur Nh :

- 2.2.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 50 m²,
- 2.2.2. La création d'annexes à l'habitat et de piscines à condition qu'elles se situent à proximité du bâtiment principal.
- 2.2.3. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur

l'environnement.

2.2.4. Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables correspondant à la Cartographie Informatrice des Zones Inondables de la DREAL, et représentées par une trame sur les documents graphiques, seules les extensions limitées à 20m² d'emprise au sol sont autorisées sous réserve que le plancher bas soit au-dessus des plus hautes eaux connues et que le nouvel aménagement n'entraîne pas la création de logement.

2.3. Dans le secteur NI :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt et collectif à condition qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone, c'est-à-dire touristique, de loisirs, sportive ou culturelle (zone de baignade, de loisirs, parc, aires de jeux, camping, équipements sportifs, équipements culturels, parking, etc.).

2.4. Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables correspondant à la Cartographie Informatrice des Zones Inondables de la DREAL, et représentées par une trame sur les documents graphiques, seules les constructions et installations destinées à des travaux d'équipements techniques à usage d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexe sanitaire).

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement des constructions devront faire l'objet d'une étude particulière.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.

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

- 1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 2.** Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques :
 - Soit à l'alignement de l'emprise publique,
 - Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique
- 3.** Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs.

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

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

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Zone N : non réglementé.

Secteur NI : l'emprise au sol des constructions nouvelles ne devra pas dépasser, au total, 2000 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * Pour les bâtiments à usage d'activité agricole ou forestière : 12 mètres
- * Pour les toutes les autres constructions : 7 mètres
- * Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans le secteur NI : 10 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Dans les secteurs couverts par le périmètre de protection des monuments historiques

2.1. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les enduits devront être dans des tons de beige, ocre, paille, rouille. La teinte blanche est interdite.

2.2. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

[Des toitures différentes seront admises dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.](#)

2.3. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les parties maçonnées des clôtures recevront le même enduit que l'enduit de façade des constructions.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies monospécifiques seront proscrites.

Dans les secteurs Nce concernés par les continuités écologiques (trame verte et bleue) mises en place le long des ruisseaux, les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

3. Dans les secteurs non couverts par le périmètre de protection des monuments historiques

Il est conseillé pour les constructions neuves, de se référer aux règles de constructions émises dans le secteur couvert par le périmètre de protection des monuments historiques, détaillées ci-dessus.

4. Eléments de paysage à préservés au titre de l'article L.151-19 :

En application de l'article [L.151-19 du code de l'urbanisme](#), les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, et de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE de Haute-Garonne...) dans les autres secteurs.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Espaces libres et Plantations :

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

3. Eléments de paysage à préserver :

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les formations végétales à protéger pour des motifs d'ordre écologique reportées sur le document graphique devront être préservées.

Ces formations végétales devront être maintenues et confortées. Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées sur un autre lieu, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Par plantations équivalentes (en quantité et qualité), il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

Les lieux et modalités de compensation choisis doivent assurer que la compensation est soutenable dans le long terme et que les fonctions du milieu détruit soient au moins égalées (communautés végétales, niveau de pression, fonction hydrologique etc.).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.